



Documents non conformes ?

Par PataPo

Bonjour,

Je suis dans une situation délicate suite à un achat immobilier : je me suis rendu compte qu'à la suite d'une DP de Travaux, la réalisation n'est pas conforme (existence d'un sous-sol non prévu à la DP), la DP ayant été fournie après la vente. En plus de cela, il s'avère que la DAACT, "réalisée il y a 8 ans" a été déposée en mairie seulement au moment la vente, le déclarant étant décédé avant la vente.

Pouvez-vous me dire quelles peuvent en être les conséquences, et si dans ce cas, il est possible de parler de faux, usage de faux et de fausse déclaration

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre exposé est confus, il faut des informations précises :

- date de délivrance de la DP ?
- date à laquelle vous avez acquis le bien ?
- le permis initial prévoyait un sous-sol ?
- la DAACT a été déposée avant l'acquisition par le précédent propriétaire ?
- le maire n'a pas contesté la conformité des travaux ?

Par PataPo

Bonjour,

Effectivement en me relisant je me rends compte que mon exposé manque de cohérence.

En fait ma question concerne l'agrandissement d'une habitation originellement sur sous-sol semi-enterré. Cet agrandissement (pour moitié) est construit sur un ancien balcon.

La DP a été délivrée le 01/03/2013. La description de la DP et les plans annexés prévoient une extension du RDC mais ne mentionnent pas de sous-sol.

J'ai acquis le bien le 05/12/2023, auprès de la veuve de l'ancien propriétaire.

La DAACT mentionne une date de fin de travaux au 03/01/2015, mais n'a été enregistrée que le 27/10/2023, l'identité du déclarant est celle du défunt (décédé le 16/10/2021).

En réalité, les fondations originelles du balcon ont été prolongées et la terre sous l'agrandissement ex nihilo a été excavée, pour pouvoir couler une dalle et créer un sous-sol avec stationnement supplémentaire avec une nouvelle porte de garage.

Par Al Bundy

Donc :

- le stationnement en sous-sol est créé sans autorisation ;
- la maison est irrégulière, et à ce titre ne peut pas bénéficier du droit de reconstruction à l'identique (art. L.111-15 du code de l'urbanisme) ;
- la DAACT peut être déposée en octobre 2023 pour des travaux achevés en janvier 2015 ;
- mais elle ne peut pas être signée par une défunte ;

Toutefois il semble que la Ville ne l'a pas soulevé, et donc la conformité des travaux est réputée ne pas être contestée.

Toutefois, le plus embêtant pour vous reste l'impossibilité de reconstruire à l'identique.

Parlez en à votre notaire pour savoir quelles options s'offrent à vous.

Par PataPo

Je comptais demander une attestation de non contestation dès que je le pourrai, néanmoins, il y a-t-il une possibilité de régulariser administrativement la situation pour se se mettre en règle?

Pour information, le notaire en a été informé il y a 2 mois et il évite le sujet, je demandai un premier avis avant d'aviser mon assistance juridique.

En tout cas merci pour vos lumières

Par Al Bundy

La première chose à faire est de vérifier si les travaux irréguliers sont conformes au PLU ou non.

S'ils sont conformes déposez une déclaration préalable, ou un permis de construire, pour régulariser la situation.