



Immobilier : achat d'un cabanon en 2005

Par Visiteur

J'ai acheter un cabanon en 2005. J'ai ensuite déposé une demande de travaux qui m'a été refusé pour le motif: mon cabanon n'a pas d'existence légale. J'ai 2 mois pour faire un recours gracieux et apporté une preuve de sa légalité. Mon notaire n'a rien trouvé, ni même le numéro du permis de construire (alors qu'il est mentionné sur mon acte de propriété que la maison a été construite en 1969). Plusieurs notaires ont rédigé des actes antérieurs puisque mon cabanon a été vendu plusieurs fois. Mon cabanon figure au cadastre, le notaire ne m'a pas signalé son illégalité, la mairie, lors de la vente en 2005, a fourni un document de renseignements d'urbanisme stipulant "terrain bati: bastidon", je paie tous les impôts fonciers, les ordures ménagères, la taxe d'habitation et j'ai le raccordement EDF.

Mme le maire me dit que passé le délai de 2 mois, sans dépôt de recours gracieux, l'action sera portée en justice. Comment puis-je me défendre? J'ai l'impression d'être plus une victime d'escroquerie (j'ai mis toute mes économies dans cette maison) et j'ai même contracté un prêt hypothécaire. Je croyais que le notaire était là pour protéger l'acheteur et lui garantir la légalité de la transaction. Puis-je me retourner contre quelqu'un dans cette affaire, et comment procéder? Qu'est-ce que je risque.

merci de m'apporter votre aide et peut-être même me donner quelques adresses d'association ou autres qui pourrait m'aider

Par Visiteur

Cher monsieur,

Plusieurs notaires ont rédigé des actes antérieurs puisque mon cabanon a été vendu plusieurs fois. Mon cabanon figure au cadastre, le notaire ne m'a pas signalé son illégalité, la mairie, lors de la vente en 2005, a fourni un document de renseignements d'urbanisme stipulant "terrain bati: bastidon", je paie tous les impôts fonciers, les ordures ménagères, la taxe d'habitation et j'ai le raccordement EDF.

Mme le maire me dit que passé le délai de 2 mois, sans dépôt de recours gracieux, l'action sera portée en justice. Comment puis-je me défendre?

Si vous n'avez aucune référence sur le permis de construire qui a autorisé la construction de l'habitation, il n'existe pas d'autre moyen pour justifier de la légalité d'une construction.

En effet, le cadastre n'est pas un fichier qui a force de loi, et le fait qu'il y ait eu des précédentes ventes n'a pas pour effet de rendre légale la construction.

Si votre construction est toutefois conforme aux prescriptions prévues dans le plan local d'urbanisme, il est possible de déposer un permis de construire de régularisation.

En effet, un permis de construire peut être légalement accordé afin de régulariser des travaux déjà entrepris ou même terminés, à condition que ces travaux soient conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date d'octroi du permis de construire (Conseil d'Etat ; 18 juin 1969, n°72045, Terry).

Au reste, il est en effet surprenant que personne ne vous ait renseigné sur l'absence de permis de construire. Une telle absence peut justifier à mon sens la nullité de la vente pour violation par le vendeur de son obligation de délivrance d'une chose conforme (articles 1134 et 1184 du Code civil).

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

je vous remercie pour votre réponse. Seulement, je pense que si je faisais aujourd'hui une demande de permis de construire de régularisation, celle-ci me sera refusée car dans le PLU en vigueur, mon habitation est classée en zone ND. La mairie me dit que je dois prouver son existence avant 1943, chose que mon notaire ne parvient pas à faire.

Votre seconde solution qui préconise de casser la vente, m'ennuie car je me demande quelles seront les conséquences. Je ne serais plus propriétaire du bien, alors que je tiens à le conserver (c'est notre seul bien) et de plus, je me demande qui me remboursera la valeur du bien (si les anciens propriétaires ne sont plus solvables) et à combien il sera estimé.

Je vous remercie de me renseigner un peu plus. Il ne me reste plus que qu'un mois avant que la mairie porte l'action en justice.

Salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Seulement, je pense que si je faisais aujourd'hui une demande de permis de construire de régularisation, celle-ci me sera refusée car dans le PLU en vigueur, mon habitation est classée en zone ND. La mairie me dit que je dois prouver son existence avant 1943, chose que mon notaire ne parvient pas à faire.

Pourquoi avant 1943?

Votre seconde solution qui préconise de casser la vente, m'ennuie car je me demande quelles seront les conséquences. Je ne serais plus propriétaire du bien, alors que je tiens à le conserver (c'est notre seul bien) et de plus, je me demande qui me remboursera la valeur du bien (si les anciens propriétaires ne sont plus solvables) et à combien il sera estimé.

Si les anciens propriétaires sont effectivement insolvables, alors personne ne vous remboursera la vente. Il n'existe pas en la matière de fonds de garantie ou d'assurance propre à prendre en charge le remboursement.

Quant à l'estimation, on remet les parties en l'état. Autrement dit, vous récupérez précisément la somme que vous avez versée lors de l'achat de cette maison.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

il semblerait que la date de 1943 soit la date à partir de laquelle le permis de construire soit devenu obligatoire.

J'ai une partie avec des murs de près de 1 mètre d'épaisseur en pierre qui tendrait à penser que la construction puisse être antérieure à 1943. Mais comment le prouver?

N'y a-t-il personne contre qui je puisse me retourner pour ne pas avoir fait correctement son travail lors de la transaction en 2005. Par exemple, puis-je me retourner contre le notaire qui note dans l'acte dans la rubrique origine de la propriété: construction établie en 1969, en omettant de noter le numéro de permis de construire, mais ne stipulant pas que la construction a été faite sans permis de construire. Ou peut-être encore, reprocher à la mairie d'avoir fourni au dossier un renseignement d'urbanisme stipulant que le terrain était bâti : bastidon.

Bref, je voudrais conserver mon bien mais je voudrais que, faute de ne pouvoir être régularisé (puisqu'il semble que ce ne soit pas possible) quelqu'un me dédommage du préjudice que je subis.

En effet, j'ai acheté le bien au prix fort, et je ne peux plus faire fructifier le capital que j'ai investi à cause de cette existence illégale.

Par Visiteur

Cher monsieur,

il semblerait que la date de 1943 soit la date à partir de laquelle le permis de construire soit devenu obligatoire.

J'ai une partie avec des murs de près de 1 mètre d'épaisseur en pierre qui tendrait à penser que la construction puisse

être antérieur à 1943. Mais comment le prouver?

Il faudrait faire faire réaliser une expertise par un professionnel en gros œuvre je pense. En tout cas devant un juge, ce dernier se baserait également sur une expertise si vous ne disposez pas d'autres preuves (anciennes photos etc).

N'y a-t-il personne contre qui je puisse me retourner pour ne pas avoir fait correctement son travail lors de la transaction en 2005. Par exemple, puis-je me retourner contre le notaire qui note dans l'acte dans la rubrique origine de la propriété: construction établie en 1969, en omettant de noter le numéro de permis de construire, mais ne stipulant pas que la construction a été faite sans permis de construire.

La jurisprudence exige généralement que votre recours soit porté directement contre le vendeur et non contre le professionnel ayant participé à la rédaction de l'acte. En tout état de cause, le recours contre le notaire n'avalisera pas pour autant la construction, et dans la mesure où vous ne souhaitez pas la nullité de la vente, il n'y a pas grand intérêt à procéder de la sorte.

Très cordialement.