



Vente maison avec mezzanine

Par steady

Bonjour,

Je vends une maison datant avant 1985 suite à une donation ,dans laquelle il y a une mezzanine de 60 m2,il n'était pas mentionné l'existence d'une mezzanine (documents notaire)

,mon futur acheteur souhaite que je fasse auprès de la mairie toutes les démarches administrative concernant son existence,car le nouveau notaire de cette vente à mentionné qu'il existe une mezzanine

Je n'ai pas créé cette mezzanine ,seulement la rénovation de son plancher ,pas de DP pour la rénovation.

Les fenêtres ,le bardage , le peinture de la maison ont été fait en DP à la mairie avec la conformité.

Ma question est la suivante , y a-t-il prescription concernant cette mezzanine ou dois-je vraiment faire la mise en conformité sachant que ce n'est pas moi qui l'est créé ?

Merci pour vos réponses

Cordialement

Par AGeorges

Bonsoir Steedy,

Une mezzanine de la taille que vous indiquez demande un PC.

Ne pas le faire est un délit (pénal). Mais la prescription est de SIX ans. Donc pas de risque.

L'infraction aux règles communales peut vous valoir un procès de la Mairie. Mais ceci est prescrit au bout de DIX ans.

Donc, votre mezzanine ne risque plus rien. C'était sans doute déjà le cas quand vous avez fait vos DP, sinon, il y aurait eu une réaction de la mairie. Normalement, vous ne pouvez pas faire de nouveaux travaux sur une construction illégale.

A vérifier.

Par yapasdequoi

Bonjour

Il y a aussi un aspect fiscal à régulariser par une déclaration IL si la surface et donc la valeur locative a été augmentée.

Par AGeorges

Bonjour,

Et il ne faudra pas oublier non plus l'inclusion de la mezzanine pour l'assurance habitation.

Par Al Bundy

Bonjour,

Ne pas le faire est un délit (pénal). Mais la prescription est de SIX ans. Donc pas de risque.

L'infraction aux règles communales peut vous valoir un procès de la Mairie. Mais ceci est prescrit au bout de DIX ans. L'infraction comme la prescription pénales concernent l'auteur des travaux.

La prescription administrative (10 ans) ne porte que sur la décision de l'autorité en cas de demande de travaux sur une construction irrégulière, et sous conditions (art. L.421-9 CU). En l'espèce, et puisque les travaux sont soumis à permis de construire (art. R.421-17f CU) la prescription décennale est inopposable.

dois-je vraiment faire la mise en conformité sachant que ce n'est pas moi qui l'est créé ?

Si les différents règlements (PLU, PPRi, etc.) ne s'opposent pas à cette création et si le vendeur le demande vous avez tout intérêt à régulariser.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je doute un peu de la surface de plancher créée par l'installation d'une mezzanine. 60 m², c'est très grand.

Une construction ou modification d'une construction soumise à autorisation d'urbanisme réalisée sans cette autorisation peut être régularisée si elle n'enfreint pas les règles d'urbanisme en vigueur. Il suffit alors de déposer selon le cas soit une demande de permis de construire soit une déclaration préalable qui sera examinée au regard des règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt.

Si la régularisation n'est pas possible, l'autorité administrative compétente en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité de cette construction. L'action de l'autorité administrative est prescrite par dix ans : article L480-14 du code de l'urbanisme. En l'espèce, la prescription décennale est opposable à l'administration. La preuve de la prescription incombe au constructeur et non à l'autorité administrative, ce qui peut présenter une difficulté : il n'est pas toujours facile d'apporter la preuve que telle construction est en place depuis au moins dix ans.

La sanction au-delà du délai de prescription lorsque que la régularisation est impossible est qu'en cas de démolition ou destruction accidentelle, l'autorisation de reconstruire à l'identique ne sera pas accordée.

La demande de l'acheteur est justifiée en droit mais peut paraître excessive. Elle est justifiée parce que l'installation d'une mezzanine crée une surface de plancher si la hauteur sous plafond est d'au moins 1,80 m et qu'une autorisation d'urbanisme est requise si la surface de plancher créée excède 5 m².

Elle peut paraître tout de même excessive d'une part parce qu'il est très improbable que la création de cette surface de plancher à l'intérieur de la maison soit incompatible avec les règles d'urbanisme et d'autre part parce que les autorités administratives compétentes n'ont aucun moyen d'avoir connaissance de l'infraction.

Mais comme la demande de régularisation est une exigence de l'acheteur qui est fondée en droit même si elle peut paraître excessive, il faut bien s'y soumettre.

Par AGeorges

Bonjour,

L'infraction comme la prescription pénale concernent l'auteur des travaux.

Et quand on ne sait pas qui a fait ces travaux ? Est-ce que dire "c'est pas moi, c'est l'autre" est suffisant ?

Si c'est prescrit, est-ce important ?

Quant à l'action urbanisme, si rien n'est prescrit, faut-il aller chercher l'auteur de la donation ?

L'art. R.421-17f CU précise dans quels cas une DP suffit. Avec une mezzanine de 60m², il ne s'applique pas.

Je ne vois donc pas de rapport avec l'invalidation de la prescription.

L'information fournie est identique à celle de :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642[/url]

Par Nihilscio

Une action pénale ne peut être exercée que contre l'auteur de l'infraction, voire ses complices ou les auteurs d'un recel consécutif à l'infraction le cas échéant.

L'action civile ne sera pas exercée pour les raisons suivantes :

- l'installation de la mezzanine est invisible de l'extérieur ;
- l'administration prendrait-elle incidemment connaissance de cette installation, elle n'ira pas perquisitionner dans la maison pour établir un constat recevable en justice ;
- il est très peu vraisemblable que cette installation ne puisse être régularisée.

A supposer que l'action civile ayant pour but une mise en conformité ou une démolition soit exercée - hypothèse purement théorique qui ne se réalisera pas en pratique - elle le sera à l'encontre du propriétaire actuel.

Par AGeorges

Re,
Le fait de bénéficier d'une mezzanine sans s'être préoccupé de savoir si elle a été construite légalement peut-il être constitutif de recel ?
Le recel implique la connaissance de l'origine délictuelle de l'objet. Peut-on donc juste dire qu'on ne savait pas ?
Apparemment, la prescription pour recel est aussi de SIX ans.

Donc,
si le côté pénal est réglé,
si le côté urbanisme est réglé,

Comment régulariser, si c'est juste une formalité ?

Faut-il déposer un PC "après-coup" ? Ou une forme de PC 'confirmation/régularisation' ?

Par Al Bundy

L'art. R.421-17f CU précise dans quels cas une DP suffit. Avec une mezzanine de 60m2, il ne s'applique pas. En effet, c'est une erreur car il s'agit du R.421-14b.

Faut-il déposer un PC "après-coup" ? Ou une forme de PC 'confirmation/régularisation' ?

Le propriétaire actuel, ou bien l'acquéreur, dépose un permis visant à régulariser la création de la mezzanine.

Par Nihilscio

Faut-il déposer un PC "après-coup" ? Ou une forme de PC 'confirmation/régularisation' ?
Il n'existe pas en droit une forme spécifique de demande d'autorisation pour régularisation. On demande l'autorisation prescrite comme s'il s'agissait d'un projet non encore réalisé.

Par steady

Bonjour à tous,
Merci pour la rapidité de vos réponses
J'avoue être plus perdu par la qualité de vos questions et réponses, moi qui suis novice dans ce domaine

C'est en mettant ma maison en vente que tout cela est ressorti, car c'est une maison ancienne qui a été rénové en extérieur ,DP effectué en mairie , mise en conformité et rien a été dit, aucune remarque concernant cette mezzanine par la mairie.

Je rappelle que c'est une donation ,donc je l'ai eu en l'état.

Je ne sais quoi faire car nous avons déjà signé la promesse de vente , en vue de vos réponse ,je me rends compte que je risque de perdre cette vente .
Si il y a prescription ,est-ce suffisant ou est-ce un argument pour continuer la vente ?

Merci de vos réponses

Par Nihilscio

Si il y a prescription ,est-ce suffisant ou est-ce un argument pour continuer la vente ?
Vous pouvez toujours essayer de convaincre l'acheteur que personne ne viendra jamais lui chercher des poux au sujet

de cette mezzanine, que de toute façon c'est prescrit, ce qui serait tout à fait vrai, et que si vous régularisiez, le montant de sa taxe foncière en serait légèrement augmenté.

Mais il a en toute rigueur raison. La loi, c'est la loi et si vous craignez que la vente soit compromise, il vous faut déposer une déclaration préalable et attendre la réponse, au maximum deux mois sauf en certains cas où le délai peut être plus long (demander à la mairie). Je dis DP parce que je ne crois pas du tout que votre mezzanine ait une surface de 60 m², ou alors c'est que vous avez une très grande maison.

Par Al Bundy

Si il y a prescription ,est-ce suffisant ou est-ce un argument pour continuer la vente ?

Pour préciser la réponse ci-dessus : calculez la surface de plancher de la mezzanine (art. R.111-22 du code de l'urbanisme).

Si plus de 20m² hors zone Urbaine d'un PLU, OU plus de 40 m² dans une zone Urbaine d'un PLU : Permis de construire
Sinon c'est une déclaration préalable.

Par steady

Bonjour NIHILSCIO,

Merci pour votre réponse

Oui elle fait bien 60 m² , le bas fait 13m / 8,20m

Par AGeorges

Bonsoir Steedy,

Il est possible que la création de cette mezzanine ait été accompagnée d'autres travaux. Par exemple, je pense à la suppression d'une pièce ou deux, en étage, qui étaient inutiles et qui seraient venues agrandir la mezzanine.

Si vous avez un avis de taxe foncière, il serait intéressant de regarder la base d'imposition. C'est, en principe, la surface 'intérieur des murs' totale (tous 'étages' confondus) divisée par deux.

Avez-vous d'autres pièces qui ouvrent sur la mezzanine ?

Si, en effet, des murs ont été enlevés, ils restent inclus dans la définition de la maison, et il faudrait donc réduire d'autant la dimension de la mezzanine, laquelle pouvait, initialement n'être qu'un simple 'couloir', ouvert d'un côté, permettant l'accès à plusieurs pièces.