



Travaux d'agrandissement non déclaré

Par EVERP

Bonjour je vend ma maison et je voudrais avoir un renseignement sur des travaux que je n'ai pas déclaré.

J'ai acheté la maison en 2011 en indivision (70% 30%)

Nous avons fait une licitation en 2017 après séparation ou j'ai repris la maison ainsi que les crédits en cours. (ou il est bien mentionné qu'aucune modification n'a été réalisé)

J'ai réalisé en 2011 des travaux d'agrandissement . La maison est déclaré à 93 mètres carré et à ce jour la maison est de 109 m carré . L'agrandissement n'a pas été déclaré ni en 2011 ni sur l'acte de licitation en 2017 ;

L'agrandissement est l'aménagement d'un garage existant et attenant à la maison en cuisine (pas d'extension du bâtiment ni de modification de toiture) création d'une fenêtre double battant en façade et condamnation d'une porte simple battant en façade.

En résumé suis-je obligé de faire une déclaration et si oui est ce que je dois le faire en date de 2011 ou 2017 (Quid des taxes et ou des impôts ?)

Merci d'avance pour votre aide

Par Burs

Bonjour,
concernant l'agrandissement non déclaré (illégal donc) sachez que la Commune ne peut plus revenir dessus : prescription de 6 ans et 10 ans passées.
maintenant il reste 16M² non déclaré aux impots, c'est là dessus que vous pourriez avoir des soucis et donc de risquer un rappel depuis 2011

Par isernon

Bonjour,

et vous aurez un problème de reconstruction en cas de sinistre.

je vous conseille d'informer votre acquéreur de cet agrandissement réalisé sans autorisation d'urbanisme.

salutations

Par Al Bundy

Bonjour,

vous aurez un problème de reconstruction en cas de sinistre
Pas seulement en cas de sinistre. La reconstruction à l'identique est interdite pour toute construction irrégulière (art. L.111-15 CU).

@EVERP : consultez le PLU et si la régularisation est possible déposez une déclaration préalable de travaux.

Par Burs

Ce n'est pas la construction qui est irrégulière mais l'agrandissement de celle ci donc il ne pourra reconstruire que la partie légale

Par AI Bundy

Ce n'est pas la construction qui est irrégulière mais l'agrandissement de celle ci donc il ne pourra reconstruire que la partie légale

Everp précise que les travaux irréguliers consistent en l'aménagement du garage en pièce de vie avec modification d'aspect d'une façade. Même si la modification ne porte que sur une partie de la maison, il s'agit tout de même de la modification d'un seul bâtiment sans autorisation. Ce qui le rend irrégulier et donc inéligible à la reconstruction à l'identique. Par exemple CAA Nantes 15/02/2013 n°11NT01834