



Documents de demande d'autorisation non retrouvés

Par stepat

Bonjour,

J'ai hérité voilà plusieurs années d'une maison construite en 1959.

Une extension a été faite en entre les années 1975 et 1978.Elle apparait sur le cadastre mais je sais que cela n'implique pas que les démarches ad-hoc aient été effectuées

Je n'ai retrouvé aucun document dans les papiers laissés par mes parents en ce qui concerne les permis de construire. Du fait de leur pathologie il n'est pas impossible qu'ils aient jetés tout cela (beaucoup d'autres documents n'ont pas été retrouvés dans d'autres domaines)

Le service de l'urbanisme n'avait rien et m'a orienté vers les archives municipales. Ce service a trouvé le permis de 1957 ainsi que le certificat de conformité.

Par contre rien que l'extension....

J'ai pensé faire une demande de permis de régularisation et j'ai interrogé un architecte urbaniste qui a étudié le dossier à partir des plans cadastraux, des cartes MAPS, des cartes de géofoncier, etc....

Elle conclut que la maison du fait de cette extension ne répond pas aux conditions du PLUi et qu'une demande de régularisation ne pourrait pas être accordé.

Elle en a parlé la personne compétente de l'urbanisme qui lui a conseillé, vu l'ancienneté des travaux, de laisser dans l'état.

Je suis dans un impasse car j'aurai voulu faire réaliser une isolation par l'extérieur. En effet cette maison louée va dans quelques mois arriver au moment de la tacite reconduction. Je vais donc devoir faire un DPE et j'ai le sentiment qu'il pourrait bien être G.

Mais pour faire une isolation par l'extérieur, il faut une déclaration préalable de modification de façade, qui en général n'est pas accordé pour une maison administrativement illégale.

L'architecte me dit que cela pourrait malgré tout se tenter vu l'ancienneté de la construction ?

Qu'en pensez vous. Perso je suis un peu sceptique..

Si j'isole par l'intérieur, cela diminue la surface de pièces d'ou souci probable avec les locataires.

Problème aussi en cas de revente....

Problème aussi en cas de sinistre (incendie par exemple), car je suppose que si tel est le cas l'assurance ne va pas indemniser du fait de l'illégalité administrative de la maison ? A part si le fait que cette construction soit prescrite, l'assurance ne puisse se prévaloir de cette raison pour émettre un refus.

Je ne suis pas sur qu'il y ait une solution miracle...mais des avis sur cette situation pourraient malgré tout m'aider

Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une isolation par l'extérieur qui ne modifie pas l'aspect de la façade ne nécessite pas d'autorisation.

PAR contre l'aspect indemnisation après sinistre est plus litigieuse. Consultez votre assureur.

Par stepat

Bonjour,

Merci pour cette réponse.

J'ai vérifié une déclaration préalable est obligatoire pour une isolation par l'extérieur :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37924]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37924

[/url]

Concernant l'assurance ne peut-on pas la considérer comme un tiers, donc concernée par la prescription de 5 ans ? Mais cette prescription ne concerne peut-être que la possibilité d'opposition à un accord de PC ou à une non opposition de déclaration préalable.

Par Isadore

Bonjour,

Pour l'assurance, il faut se référer au contrat. S'il n'y a pas eu de fausse déclaration, l'assurance fonctionnera dans les conditions prévues. En général les assureurs ne mettent pas de clause d'exclusion liées aux règles d'urbanisme.

En tout cas un assureur ne peut pas se prévaloir de l'irrégularité de la construction pour refuser d'indemniser un bien qu'il a accepté d'assurer sauf fausse déclaration ou clause dans le contrat.

Par stepat

Bonjour,

Merci pour votre réponse, je vais me plonger dans les "petites lignes" des conditions générales.

Par stepat

Je suis malgré tout dans une situation qui rend cette maison invendable, à part peut-être à un professionnel. Si elle n'est pas administrativement légale, je dois faire indiquer dans l'acte la situation telle qu'elle l'est. Surtout s'il s'agissait d'un particulier. Si c'est un professionnel il ne pourrait se prévaloir d'un vice caché.

De toute façon il faut attendre la fin de la période triennale pour une vente selon la procédure habituelle.

J'aurai pu aussi faire une fin de bail pour motif légitime et sérieux en prévoyant des travaux importants incluant la rénovation énergétique, sachant que eux seuls ne permettent pas d'appliquer cette procédure pour fin de bail. Mais est-ce rentable sur une maison qui de toute façon restera illégale et non régularisable.

La démolir et faire du neuf. Je me pose vraiment la question.

Par yapasdequoi

La construction existe depuis suffisamment longtemps pour avoir droit à la prescription. Un agrandissement ou une reconstruction suite à sinistre seront par contre refusés.

Mais tout se vend.

Le secret c'est de mettre un prix attractif.

Et le notaire saura vous rédiger une clause permettant d'informer correctement l'acquéreur, tout en bloquant ses recours éventuels à ce sujet.

Toutefois il existe des biens immobiliers pour lesquels le terrain nu est plus intéressant qu'avec une construction "encombrante" dessus.

Par stepat

La prescription administrative est de 10 ans.

Donc effectivement on est dans cette situation là.

Par contre sans régularisation, impossible dans le cas particulier, car non conforme au PLU actuel, ne permet pas de faire des demandes de permis ou même de simple déclaration préalable. Elles sont d'emblée rejetées dans ce cas de figure.

Même à un prix attractif, trouver un acquéreur, est fort improbable.

Par Al Bundy

Bonjour,

Une isolation thermique extérieure (ite) modifie nécessairement l'aspect extérieur, donc DP nécessaire au titre de l'article R.424-17 du code de l'Urbanisme.

Or, cette DP serait refusée au motif de l'irrégularité de l'extension, si elle était soumise à permis de construire. Si elle n'était soumise qu'à déclaration elle peut bénéficier de la prescription administrative prévue à l'article L.421-9 CU.

Par yapasdequoi

Si la maison est actuellement louée, proposez déjà au locataire de l'acheter.
Il ne sera dans ce cas pas utile d'envisager des travaux.

Par stepat

@Al Bundy : merci de votre réponse mais malheureusement pour moi :

[url=https://www.effl.fr/actualite/prescription-administrative-beneficie-aux-travaux-faible-ampleur-realises-permis_UI-727cee95-49db-4a6f-b70d-33ad5f28d314]https://www.effl.fr/actualite/prescription-administrative-beneficie-aux-travaux-faible-ampleur-realises-permis_UI-727cee95-49db-4a6f-b70d-33ad5f28d314[/url]

Je cite : "Les travaux réalisés depuis plus de 10 ans sans permis de construire alors que celui-ci était requis, que ce soit lors de la construction primitive ou de sa modification, ne bénéficient pas de la prescription administrative."

Voir avis du conseil d'état qui indique la même chose dans son point 2 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000037395299/]https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000037395299/[/url]

". Il résulte de ces dispositions, aujourd'hui reprises à l'article L. 421-9 du même code, dans la portée que lui donne la jurisprudence du Conseil d'Etat, que peuvent bénéficier de la prescription administrative ainsi définie les travaux réalisés, depuis plus de dix ans, lors de la construction primitive ou à l'occasion des modifications apportées à celle-ci, sous réserve qu'ils n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables.

@yapasdequoi : Non, les locataires ne sont pas intéressés par un achat.

Par Al Bundy

Stepat, la question à laquelle vous devez répondre est : à l'époque de la construction cette extension était-elle soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux ?

Si PC alors pas de prescription, mais si DT alors vous pouvez prétendre à la prescription.
La seconde question est : le terrain est situé en plan de prévention des risques ?

Par stepat

1) L'extension aurait nécessité un PC.

2) Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Inondation nommé null a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 18/06/2002

Date d'approbation : 13/01/2004

Le PPR couvre les aléas suivant :

PPRN : null

Inondation

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau.

Pour information mon bien n'a jamais été affecté par ce risque, cela depuis sa construction initiale en 1958.

Il est indiqué : Votre bien est situé en zone d'intensité : aléa de faible probabilité