



Permis de construire piscine

Par Jean Dubourd

Bonjour,

J'envisage d'acheter un bien situé en zone naturelle du PLU ainsi qu'en zone "Espace Naturel Sensible" du département sur laquelle une piscine hors-sol semi enterrée et une terrasse ont été aménagées en 2004 sans permis de construire ni déclaration.

J'ai signé le compromis de vente recensant cette terrasse + piscine avec une mention précisant qu'aucune déclaration n'avait été faite et que j'en faisais mon affaire personnelle.

Or, sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner envoyée par le notaire, la mairie a vu la présence de piscine et veut donc obliger les propriétaires à les détruire.

La mairie en a-t-elle les moyens car les prescriptions pénale et civile de 6 et 10 ans sont passées et sur quelle texte peut elle s'appuyer ?

Que risquent on (moi ou les propriétaires) de continuer la vente en l'état comme précisé dans le compromis?
La mairie pourra-t-elle m'obliger à la retirer même si la prescription est passée ? Le classement en zone PLU N + ENS complique-t-il la situation ?

Merci pour vos réponses qui me seront d'une grande aide

Par AGeorges

Bonsoir Jean,

Il est certain que ne pas respecter les règles du PLU pour un ENS est un délit.
Mais à ce délit est assorti une prescription pénale de SIX ans. pour une piscine construite en 2004. Des poursuites pénales ne sont donc, en principe, plus possibles, à moins que des 'actions' aient été faites depuis.

Par ailleurs, il semble que les poursuites 'civiles' de la mairie soient prescrites, cette fois, par DIX ans.
Et pour le même motif, cette voie est close.

Il apparaît donc que les menaces de votre mairie ne soient pas qualifiées.

C'est un AVIS, à valider.

Par StephaneB

Bonsoir

Il me semblait que pour le civil, le délai était de 30 ans. Il me semble que nous sommes dans le cadre d'une prescription immobilière et donc encore 30 ans

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2008/reforme-de-la-prescription-en-matiere-civile/]https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2008/reforme-de-la-prescription-en-matiere-civile/[/url]

Article 2227 Version en vigueur depuis le 19 juin 2008

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Mais si on parle du dégât écologique, c'est 10 ans. Article 2226 civ

Par Nihilscio

Bonjour,

Article L480-14 du code de l'urbanisme : L'action civile visant à faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans autorisation se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
Le maire ne peut donc plus rien faire à condition que la preuve de l'achèvement de la piscine depuis au moins dix ans soit apportée.

Il faut donc vous assurer de l'existence de cette preuve.

Dans l'hypothèse où elle ne pourrait être apportée et que vous-même ou votre vendeur soyez obligé de démolir la piscine, la mention de sa construction sans autorisation étant mentionnée sans ambiguïté dans le compromis de vente, vous ne pourriez attaquer le vendeur pour cette raison. Vous ne pourriez pas non plus vous rétracter. Promesse de vente vaut vente. Vous n'en êtes plus au stade d'envisager d'acheter, vous avez déjà acheté.

Par StephaneB

Facile d'avoir la preuve avec les photos certifiées des différentes missions IGN qu'il est possible de récupérer via géoportail, remonter le temps.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il me semblait que pour le civil, le délai était de 30 ans. Il me semble que nous sommes dans le cadre d'une prescription immobilière et donc encore 30 ans

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2008/reforme-de-la-prescription-en-matiere-civile/>
Attention car il s'agit ici de la prescription acquisitive prévue par le code civil. Rien à voir donc avec des travaux entrepris sans autorisation ou en violation du PLU.

Par Nihilscio

Le délai de prescription trentenaire évoqué par StephaneB est le délai de la prescription extinctive des actions réelles immobilières mentionné à l'article 2227 du code civil et non le délai de la prescription acquisitive mentionné à l'article 2272.

La cour de cassation a qualifié d'action réelle l'action de colitis qui demandaient la démolition de constructions contrevenant au cahier des charges d'un lotissement (6 avril 2022, n° 21-13.891) : L'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édifiée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire.

De même les restrictions au droit de construire imposées par les règles locales d'urbanisme constituent une charge réelle immobilière instituée au profit de la collectivité publique.

Mais la loi spéciale prévalant sur la loi générale, l'article 480-14 du code de l'urbanisme dérogeant à l'article 2227 du code civil, l'action réelle immobilière de la commune visant à la démolition des constructions non autorisées se prescrit par dix ans seulement.