



Plan cadastral avec tampon mairie daté peut-il valider un bâti

Par Isaga

Bonjour,

Je sais que le plan cadastral apporte la preuve de l'existence physique d'un bâtiment mais pas forcément la preuve légale.

En l'occurrence, l'héritière dispose d'un plan cadastral sur lequel figure le tampon de la mairie en date de 1998, faisant suite à une demande de permis de construire pour un garage et présentant une maison en limite de terrain.

Cette maison date de 1925, a été achetée par le père de l'héritière dans les années 50.

A l'époque il y avait un espace de la valeur d'un couloir entre le mur extérieur de la maison et la limite de propriété. La maison a été agrandie pour arriver en limite de terrain (représentée sur le plan cadastral de 1998 avec le tampon de la mairie).

Or l'urbanisme dit aujourd'hui ne pas avoir de permis de construire pour l'agrandissement de la maison.

Questions : est-ce qu'un permis de construire dans les années 1990 peut avoir été délivré pour un garage sans qu'il n'y en ait eu un auparavant pour l'agrandissement de la maison ?

Est-ce que ce plan cadastral daté peut constituer un argument pour solliciter une régularisation du dossier auprès de l'urbanisme ?

Auprès de qui peut-on faire des recherches si l'urbanisme a égaré des documents concernant ledit permis de construire pour l'agrandissement ?

Le PLU actuel n'autorise plus de construction en limite de terrain et techniquement il paraît très coûteux de revenir à une emprise au sol antérieure à cet agrandissement (le mur porteur a été décalé jusqu'à la limite de terrain).

Le couple qui se porte acquéreur de la maison, n'obtiendrait pas les autorisations pour des modifications tant que, selon la mairie, la situation ne serait pas régularisée. Mais il n'obtiendrait pas non plus d'accord sur une demande de permis de construire pour "régulariser" puisque l'on est en limite de terrain...

Je vous remercie vivement par avance pour votre retour,

Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Le cadastre n'est d'aucune utilité pour la régularisation de la construction.

Si un permis de régularisation ne peut être obtenu au regard des règles d'urbanisme en vigueur et si le service de l'urbanisme ne trouve pas trace de permis de construire ou déclaration préalable, la seule solution qui resterait serait de retrouver le permis dans les documents personnels laissés par le défunt.

Il est assez probable que l'extension ait été construite sans autorisation d'urbanisme.

Par Al Bundy

Bonjour,

Questions : est-ce qu'un permis de construire dans les années 1990 peut avoir été délivré pour un garage sans qu'il n'y en ait eu un auparavant pour l'agrandissement de la maison ?

Normalement non, car la jurisprudence Thalamy impose une régularisation de l'extension pour pouvoir autoriser le garage. Dans les faits, il est probable que oui si le service instructeur n'est pas assez bien formé ou si le maire est passé outre la jurisprudence.

Est-ce que ce plan cadastral daté peut constituer un argument pour solliciter une régularisation du dossier auprès de l'urbanisme ?

Absolument pas. Une régularisation passe par une demande d'autorisation d'urbanisme, qui sera refusée si la construction n'est pas conforme au PLU.

Le couple qui se porte acquéreur de la maison, n'obtiendrait pas les autorisations pour des modifications tant que, selon la mairie, la situation ne serait pas régularisée. Mais il n'obtiendrait pas non plus d'accord sur une demande de permis de construire pour "régulariser" puisque l'on est en limite de terrain...

Les acquéreurs de votre bien doivent être informés de l'irrégularité et de la non conformité de la maison, et qu'en conséquence la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée (art. L.111-15 CU). C'est un risque qu'ils acceptent, ou pas.

Par Isaga

Bonjour,

Merci vivement pour vos réponses.

Venderesse et acquéreurs sont informés de la situation, ils attendaient ces réponses pour aviser de la suite à donner.

Bien cordialement