Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Régularisation PC et DAACT

Par gengivier68

Bonjour,

Nous avons acquis une maison il y a un an environ.
Depuis, je me rends compte que plusieurs éléments ne sont pas "en règle". J'aurais besoin de vos retours et pistes éventuelles!

1. Un "gros" abri a été construit au fond du jardin pour compenser l'absence de garage, il doit faire plus de 30m2 au sol. Nous n'avons aucun permis de construire pour celui-ci ni facture. Il a très probablement plus de dix ans donc il y a potentiellement prescription, mais comment le prouver...
Je pensais régulariser la situation mais, étant notre plan d'urbanisme nous interdit désormais toute construction de plus de 20m2, donc en théorie on pourrait nous demander de le détruire. La meilleure solution (légalement pas forcément la meilleure j'entends..) est-elle de ne rien faire ? peut-on être régularisé de taxe foncière même après prescription de dix ans ?

2. Une extension à la maison a été construite. Un permis de construire avait bien été obtenu mais pour une surface plus grande que celle finalement construite. Par contre, aucune déclaration attestant la fin des travaux n'a été obtenue et les impôts n'ont pas été informés non plus, cette surface n'est donc pas intégrée dans le total de notre surface habitable soumis à imposition. Idem, l'extension a plus de dix ans. Par principe, j'aurais souhaité régulariser la surface auprès des impôts: dois-je juste le faire auprès d'eux avec un risque de régul sur les années passées ? faut-il demander une DAACT a posteriori ?

Je peux tenter de demander ces documents aux anciens propriétaires mais sachant bien que je ne les obtiendrai jamais. Faut-il les attaquer en vices cachés ? mais à mon sens, le coût de procédure risque de dépasser le retour qu'on en obtiendra...

merci par avance pour votre aide précieuse pour me mettre au mieux en règle!

Par yapasdequoi

Bonjour,
La taxe foncière peut vous être réclamée, même pour une construction non déclarée.
Il n'y a pas de "vice caché" les constructions non déclarées étant parfaitement visibles.

Par Al Bundy

Bonjour,

S'agissant de l'abri de jardin, et puisqu'il n'est pas régularisable, vous devriez le démolir si vous ne pouvez pas démontrer qu'il existe depuis plus de 6 ans (prescription pénale).

S'agissant de l'extension, avez-vous consulté l'autorisation d'urbanisme ? Quelle est sa surface ?
En général les notaires demandent les DAACT et certificats avant la vente d'un bien. Le votre n'a pas demandé ou obtenu quelques chose ?
Vous ne pouvez pas déposer la DAACT vous même car seul le bénéficiaire de l'autorisation est légitime.

Par gengivier68

Merci pour vos retours.
Concernant l'abri de jardin, que faut-il en conclure:
- si j'arrive à prouver qu'il a plus de dix ans, est-ce que je peux tout de même le déclarer aux impôts sachant que je n'ai

pas de PC histoire de le régulariser a minima d'un point de vue fiscal ? d'un point de vue construction je comprends que le risque est désormais (en prouvant qu'il a plus de dix ans) de ne pas pouvoir le reconstruire si jamais il s'effondrait par exemple.

- pour l'extension, il est écrit dans l'acte de vente:
"Le vendeur n'a déposé aucun permis de construire modificatif et aucune Déclaration
Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux.
Le vendeur déclare sous sa responsabilité que ces travaux n'ont jamais été contestés
par quiconque.
L'acquéreur dûment informé confirme cependant sa volonté d'acquérir en l'état."

--> Oui, nous avons fait une bêtises et n'avons pas été assez attentifs, il s'agissait d'un premier achat et n'y connaissions pas grand chose... Le permis de construire avait été obtenu pour 90m2 mais l'extension fait finalement environ 50m2 au total. Elle a plus de 10 ans. Est-il possible de régulariser uniquement la surface d'un point de vue fiscal sans avoir la DAACT ?

Merci

Par Al Bundy

Concernant l'abri de jardin, que faut-il en conclure:
- si j'arrive à prouver qu'il a plus de dix ans, est-ce que je peux tout de même le déclarer aux impôts sachant que je n'ai pas de PC histoire de le régulariser a minima d'un point de vue fiscal ? d'un point de vue construction je comprends que le risque est désormais (en prouvant qu'il a plus de dix ans) de ne pas pouvoir le reconstruire si jamais il s'effondrait par exemple.
La déclaration au titre fiscal est indépendante de la déclaration au titre de l'urbanisme.

--> Oui, nous avons fait une bêtises et n'avons pas été assez attentifs, il s'agissait d'un premier achat et n'y connaissions pas grand chose... Le permis de construire avait été obtenu pour 90m2 mais l'extension fait finalement environ 50m2 au total. Elle a plus de 10 ans. Est-il possible de régulariser uniquement la surface d'un point de vue fiscal sans avoir la DAACT ?

Elle était donc soumise à permis de construire et vous ne bénéficiez pas de la prescription administrative décennale. En plus de ça : pas de reconstruction à l'identique possible. Pas d'extension permise, sauf si le PLU l'autorise expressément.
Là aussi je pense qu'il est possible d'effectuer une déclaration à la DGFIP même s'il n'existe rien au titre de l'urbanisme.

Par gengivier68

Elle était donc soumise à permis de construire et vous ne bénéficiez pas de la prescription administrative décennale. En plus de ça : pas de reconstruction à l'identique possible. Pas d'extension permise, sauf si le PLU l'autorise expressément.
Là aussi je pense qu'il est possible d'effectuer une déclaration à la DGFIP même s'il n'existe rien au titre de l'urbanisme.

L'impossibilité de reconstruire à l'identique est liée à l'absence de DAACT ? Le PC pour l'extension a-t-il encore une valeur du fait de cette absence de DAACT ?
Aujourd'hui, le PLU local n'autorise plus qu'une extension/construction de 20m2 maximum.

Bref, on s'est bien fait avoir comme des bleus...et en plus de ça, on ne peut quasiment rien faire à part éventuellement régulariser fiscalement (ce qui est déjà mieux que rien). Mais les impôts ne risquent-ils pas de nous demander le PC de l'abri si je le régularise d'un point de vue fiscal ?

merci pour votre aide

Par Al Bundy

L'impossibilité de reconstruire à l'identique est liée à l'absence de DAACT ?
L'impossibilité est surtout liée à l'irrégularité de la construction. Sans autorisation, ni certificat permettant de prouver que la construction respecte l'autorisation, pas de reconstruction à l'identique (L.111-15 CU).
Vérifiez aussi ce que prévoit, ou pas, votre contrat d'assurance en cas de sinistre.

Le PC pour l'extension a-t-il encore une valeur du fait de cette absence de DAACT ?
Il n'existe plus car caduc (voir R.424-17 CU).

Mais les impôts ne risquent-ils pas de nous demander le PC de l'abri si je le régularise d'un point de vue fiscal ?
Je n'ai pas la réponse, vous devriez les interroger.

Par gengivier68

Merci.
Bon donc au final, on l'a dans l'os et même en voulant régulariser les choses, on ne peut pas... Bref, on n'a plus qu'à prier que ça ne s'effondre jamais. Mais pour revendre un jour c'est une autre histoire...

Par gengivier68

Citation :
--> Oui, nous avons fait une bêtises et n'avons pas été assez attentifs, il s'agissait d'un premier achat et n'y connaissions pas grand chose... Le permis de construire avait été obtenu pour 90m2 mais l'extension fait finalement environ 50m2 au total. Elle a plus de 10 ans. Est-il possible de régulariser uniquement la surface d'un point de vue fiscal sans avoir la DAACT ?

Elle était donc soumise à permis de construire et vous ne bénéficiez pas de la prescription administrative décennale. En plus de ça : pas de reconstruction à l'identique possible. Pas d'extension permise, sauf si le PLU l'autorise expressément.
Là aussi je pense qu'il est possible d'effectuer une déclaration à la DGFIP même s'il n'existe rien au titre de l'urbanisme.

Bonjour Al Bundy,

je reviens vers vous sur ce sujet.
Pour l'extension, les anciens propriétaires avaient bien obtenu un permis de construire (pour une surface plus grande que les travaux finalement réalisés); mais pas de DAACT.
Est-ce qu'il y a tout de même "imprescriptibilité" alors qu'un PC avait été obtenu initialement ?
Je ne comprends pas très bien la différence entre la situation d'imprescriptibilité et la prescription de 10 ans ? pourriez-vous m'éclairer ?
l'abri de jardin construit depuis plus de 10 ans sans PC est-il en situation de prescription (aucun recours civil et pénal possible) ou d'imprescriptibilité ? je pensais qu'après 10 ans, ils étaient considérés conformes de fait et qu'on pouvait envisager d'y réaliser des travaux si nécessaire.

Dans le cas d'une régularisation auprès de l'urbanisme, il faudrait désormais qu'on se conforme à la RT2020, qu'on apporte étude thermique, étude architecte, etc. Pensez-vous que la mairie pourrait être plus souple et ne pas exiger ce type de document dans le cadre de notre "bonne foi" à vouloir régulariser ou est-elle dans l'obligation de les exiger ?

Merci beaucoup pour votre aide!

Par Al Bundy

Pour l'extension, les anciens propriétaires avaient bien obtenu un permis de construire (pour une surface plus grande que les travaux finalement réalisés); mais pas de DAACT.
Est-ce qu'il y a tout de même "imprescriptibilité" alors qu'un PC avait été obtenu initialement ?
Il s'agit de travaux effectués en méconnaissance d'une autorisation. Déposez un permis de construire pour régulariser l'extension, si ça se trouve elle est conforme au PLU et vous pourriez la régulariser.

Le fait qu'une construction bénéficie de la prescription pénale, ou civile, ou administrative (L.421-9 CU) ne la rend pas conforme au PLU. Elle vous permet seulement, pour chacune, d'échapper aux poursuites pénales, ou de ne pas subir une démolition, ou de ne pas essuyer un refus d'autorisation d'urbanisme au seul motif que la construction est irrégulière.

Dans le cas d'une régularisation auprès de l'urbanisme, il faudrait désormais qu'on se conforme à la RT2020, qu'on apporte étude thermique, étude architecte, etc. Pensez-vous que la mairie pourrait être plus souple et ne pas exiger ce type de document dans le cadre de notre "bonne foi" à vouloir régulariser ou est-elle dans l'obligation de les exiger ?
Première chose : la RT2020 n'existe pas. Il s'agit d'une règlementation environnementale et pas seulement thermique, RE2020.
Ensuite, la régulariser aujourd'hui implique évidemment le respect des normes existantes aujourd'hui. Donc votre projet doit prévoir une attestation concernant la RE2020, dont les détails doivent être vus avec un professionnel car il existe un seuil lorsque la surface atteint ou dépasse 50m². Dura lex sed lex. Renseignez vous bien sur cette question.

Par gengivier68

Bonjour,

merci pour votre retour.
Effectivement, il s'agissait de RE2020.
Clairement, je ne vois pas comment notre extension déjà construite pourra être conforme à la RE2020.
Régulariser nécessiterait des frais d'architecte et d'auditeur thermique. Mais pour se conformer à la RE2020, il faudrait faire des travaux, impossibles à effectuer puisque pas d'autorisation d'urbanisme...le serpent se mange la queue!

Quand à l'abri, que faire ?
- régulariser à l'urbanisme = probable refus sauf à ce que la mairie estime que détruire serait encore plus problématique
- ne rien faire vis-à-vis de l'urbanisme: quel risque pour un abri construit sans PC depuis plus de 10 ans ?
- régulariser a minima auprès des impôts mais à vérifier comment calculer la surface à déclarer vu qu'il n'y a pas eu de déclaration d'urbanisme...

En conclusion, quelle serait la meilleure approche selon vous? on tente de régulariser et on voit ce qu'il se passe ?

merci

Par Al Bundy

régulariser à l'urbanisme = probable refus sauf à ce que la mairie estime que détruire serait encore plus problématique
Cela ne vous coute rien, et si le maire évoque une démolition démontrez que l'abri a plus de 10 ans.

- ne rien faire vis-à-vis de l'urbanisme: quel risque pour un abri construit sans PC depuis plus de 10 ans ?
Des acquéreurs peuvent être réticents avec ce genre de problématique. En résolvant la situation maintenant vous vous débarrassez de toute contrariété future, pour vous comme pour les futurs occupants/propriétaires.

- régulariser a minima auprès des impôts mais à vérifier comment calculer la surface à déclarer vu qu'il n'y a pas eu de déclaration d'urbanisme...
Questionnez les services des impôts/faîtes des recherches pour savoir si cette construction se déclare et comment.