



Terre agricole et constructions irregulieres

Par Lord

Bonjour, je poste ici parce que je ne trouve pas d'infos clair sur le sujet. J'ai pour projet de faire l'acquisition d'un hangar et de 4hectares de terres agricoles.

Le hangar a été transformé en habitation voilà plus de 20 ans maintenant et deux appartements y ont été fait aussi. Concrètement qu'est ce que je risque en achetant ca ?

J'ai été voir mon notaire qui me dit qu'en cas de destruction il est possible que la mairie ne me laisse rien reconstruire. Mais que pour lui il y a prescription.

Par isernon

bonjour,

effectivement, il y a prescription pour la construction de ces logements.

pour la reconstruction en cas de sinistre, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie, mais également auprès de votre future assurance.

salutations

Par Al Bundy

Bonjour,

Il faut définir la prescription : administrative, pénale, civile...

Une autorisation d'urbanisme avait été délivrée pour ce changement de destination ? Ce dernier s'est accompagné d'une modification des façades ou des structures porteuses ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

En achetant des terrains agricoles, vous êtes soumis au droit de préemption de la SAFER.

Par Lord

Merci de vos réponses.

Al Bundy, si je comprend biens tout ce que j'ai pu lire, que ce soit administratif, civile ou pénale nous n'avons rien a craindre.

Ce qui m'inquiète surtout c'est que la mairie ou le parc régional puisse me faire démolir quand même (je n'ai rien lu en ce sens mais bon)

Un permis de construire a été déposé pour une bergerie de 400 M2 a peu près en 2000, sauf que dès le départ ca a été une habitation et un appartement le deuxième étant arrivé un peu plus tard. Mais aucun changement de destination n'a été demandé.

En sachant également que les appartements étant loués et que les locataires touchent la CAF, je me dit que si les impôts "ont jamais relevé ma foi c'est que ça doit être bon.

Mais bon on va y mettre pas loin de 500k ? la dedans donc c'est pas rien

Par Lord

Y a pas de quoi oui je sait pour la safer mais bon les locataires ont voulu acheter mais le financement a été refusé et la safer n'a jamais rien dit entre temps j'y ai fait baisser son prix de 100k mais bon on verra bien.

Par Al Bundy

Al Bundy, si je comprend bien tout ce que j'ai pu lire, que ce soit administratif, civile ou pénale nous n'avons rien à craindre.

(...)

Un permis de construire a été déposé pour une bergerie de 400 M2 à peu près en 2000, sauf que dès le départ ça a été une habitation et un appartement le deuxième étant arrivé un peu plus tard.

Puisque la construction n'a pas du tout respecté le permis de construire elle est irrégulière (et probablement non conforme au PLU). Donc à ce titre il n'y a aucune prescription administrative (art. L.421-9 du code de l'urbanisme).

Si aucune autorité n'a constaté l'infraction par procès-verbal en bonne et due forme depuis 6 ans alors cette construction bénéficie bien de la prescription pénale, si vous pouvez justifier de l'achèvement des travaux depuis au moins 6 ans.

Idem concernant la prescription civile si vous pouvez justifier que la construction est achevée depuis plus de 10 ans (art. L.480-14 CU).

En revanche, puisque la construction est irrégulière vous ne pouvez pas bénéficier de la reconstruction à l'identique puisque celle-ci ne concerne que les constructions régulières, c'est à dire édifiées conformément à une autorisation (art. L.111-15 CU).

A tout hasard : la construction serait régularisable aujourd'hui ?