



Travaux sans autorisation

Par ambred

Bonjour,

Nous avons acheté notre bien par le biais d'une agence immobilière le 06/2022, il s'agit d'un terrain de 3600m² avec une maison construite sans permis depuis plus de dix ans et ayant jamais été régulariser, la maison se situe en zone rouge et dans le périmètre d'un bâtiment historique pour couvrir le tout !

La maison est sur deux niveaux.

Au mois de mai 2023, Nous avons entrepris des travaux au niveaux du toit, réfection totale de la toiture sur cette habitation sans demande préalable pensant cela inutile puisqu'ils restés identiques. Malheureusement pour nous lors de la démolition du toit, deux murs se sont effondrés, ce rendant compte de la fragilité des murs restant nous avons donc procéder à leur reconstruction, (car une charpente neuve sur des murs porteurs dépourvus de ferrailages pas sûr que sa tienne !!).

Tout cela bien sûr avec un mois de mai très pluvieux, alors que nous vivions au rez-de-chaussée, avec la dalle de l'étage comme toit donc infiltration d'eau partout !

Nous recevons début juin un courrier de la mairie, service urbanisme pour contrôler la situation de la maison et en nous notifiant que nous avons entrepris des travaux sans autorisations préalable, ce dont nous reconnaissons.

Le 30 juin 2023 la personne de l'urbanisme arrive chez nous avec deux agents municipaux, et là, prise de métrage et photos, c'était la première fois qu'il venait sur cette propriété et que soi-disant ils en ignoraient l'existence elle nous dit que nous risquons la démolition de notre maison, qu'un procès-verbal sera rédigé avec un arrêté de travaux et que le maire n'engagerait jamais sa responsabilité pour la régularisation des travaux au vu que la maison se situe en zone rouge.

Je ne sais pas si mes explications ont été claire pour vous?

A ce jour, nous n'avons toujours pas d'avis de situation pour notre maison, pas même un compte rendu de la visite chez nous.

J'ai entrepris des démarches pour faire prouver l'existence de la maison avant 1943 mais rien, nous avons tout de même la possibilité de prouver que la commune à autorisé le raccordement au tout à l'égout en 09/2014.

Nous pensons faire une demande de régularisation mais serions-nous dans le droit de le faire ?

J'espère que vous pourriez nous apporter de l'aide et des conseils,

Merci d'avance.

Par Al Bundy

Bonjour,

Une régularisation suivant permis de construire ne peut être obtenue qu'à la condition que le PLU et le PPR (plan de prévention des risques) ne s'y opposent pas, ou bien si vous pouvez démontrer que la maison a été édifée avant juin 1943. Dans le cas contraire vous ne pourrez pas régulariser.

Comment se fait-il que votre notaire n'ai pas alerté sur la situation potentiellement irrégulière de la maison ? Il y a une faute de sa part, et/ou une grave négligence de la votre.

La reconstruction à l'identique ne sera pas non plus autorisée si le bien est irrégulier (art. L.111-15 CU).

Votre compagnie d'assurance a pris le bien en charge sans poser de questions ?

Par ambred

Bonjour,

Merci pur votre retour,

Nous étions au courant de la situation de la maison lors de l'acquisition, cependant il y a avait une prescription depuis plusieurs années. L'assurance ne nous a pas posé plus de question non plus.

Y aurait-il également une négligence de la part de la mairie?

Avaient-ils le droit d'autoriser le raccordement au tout à l'égout à cette époque?
Quelles solutions s'offrent à nous ?
Devons nous attendre que des années de prescriptions soient passées?

Par Al Bundy

Nous étions au courant de la situation de la maison lors de l'acquisition, cependant il y avait une prescription depuis plusieurs années
(...)
Devons nous attendre que des années de prescriptions soient passées?
De quelle prescription parlez vous ?

Le maire n'a commis aucune négligence car la cession d'un bien ne le regarde pas, et même en cas de droit de préemption il n'a pas à vérifier la régularité du bien. Il s'agit là du boulot du notaire.

Par ambred

La prescription pour engager une procédure envers les anciens propriétaires pour une construction illégale.
6 ou 10 ans il me semble ?

Par Al Bundy

Je vois mal comment vous allez pouvoir soulever la responsabilité des anciens propriétaires alors que vous avez acheté en pleine connaissance de cause. Et quand bien même, cela ne rendra pas la construction régulière.

Par ambred

Je parlais du fait que cette habitation est construite depuis plus de 10 ans, il n'y avait plus de possibilité de poursuite de la part de la mairie envers l'ancien propriétaire?
Est ce que la loi interdit l'acquisition d'une habitation sans permis de construire et existante depuis plus de 10 ans?
Il n'y a pour vous aucune solution pour nous?

Par Al Bundy

Je parlais du fait que cette habitation est construite depuis plus de 10 ans, il n'y avait plus de possibilité de poursuite de la part de la mairie envers l'ancien propriétaire?
C'est même plus court que ça, la prescription pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Est ce que la loi interdit l'acquisition d'une habitation sans permis de construire et existante depuis plus de 10 ans?
Non, il se vend chaque jour des constructions qui ont été édifiées sans autorisation, ou en méconnaissance de celle-ci.

je ne vois aucune régularisation possible si la maison a été édifiée après juin 1943 et si le PLU/PPR s'y oppose.

Par ambred

Merci pour vos conseils!