



Vente d'une maison sans permis de construire en zone inondable

Par simelo

Bonjour, avec ma compagne nous avons fait une offre d'achat sur une maison qui a été acceptée par la propriétaire. Pour vendre sa maison, la propriétaire est passée par une coach immobilière.

Le soucis vient après, nous apprenons par le biais de la coach que la propriétaire n'a pas d'acte de propriété et que la maison (construite en 1978) n'a pas de permis de construire.

La propriétaire n'a que l'acte de vente du terrain. De plus la maison se trouve en zone (rouge) inondable. La propriétaire a payée ses impôts depuis la construction de la maison. La mairie n'a aucune trace dans ses archives d'une quelconque demande de permis de construire. La propriétaire à l'époque avait eu l'autorisation de construire car elle était maraichère avec son mari et d'après ses dires elle avait eu droit de construire une habitation sur ce terrain se trouvant en zone agricole et inondable (zone rouge) mais elle n'a aucun documents pour le prouver malgré la demande qu'elle a faite auprès de l'ancien notaire qui avait effectué l'acte de propriété du terrain.

Pour pouvoir régulariser la situation niveau communal la mairie propose de faire une demande de rénovation avec les devis de travaux que nous avons fait faire pour la toiture et la menuiserie pour leur permettre de régulariser les murs. La maison est bien représenté au cadastre.

A l'heure actuelle, nous ne pouvons pas signer de compromis de vente.

Est ce la propriétaire a une chance de régulariser la situation de sa maison pour une vente dans les règles ? Si oui par quel moyen elle peut le faire ?

Merci d'avance de vos réponses à ce sujet complexe.

Par isernon

bonjour,

voir ce lien sur "comment régulariser des travaux non déclarés"
[url=https://fouez.notaires.fr/informations-et-conseils/comment-regulariser-des-travaux-non-declares/38]https://fouez.no
taires.fr/informations-et-conseils/comment-regulariser-des-travaux-non-declares/38[/url]

votre vendeur peut déposer un permis de construire de régularisation,

même en zone agricole, il faut un permis de construire.

en cas de sinistre, il sera difficile de reconstruire.

salutations

Par Al Bundy

Bonjour,

C'est quoi une coach immobilière ?

Je vous déconseille vivement d'acheter ce bien construit sans autorisation, très probablement non conforme au PLU et peut être même au plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

Une régularisation est appréciée au jour où elle est demandée, donc la maison doit être conforme au PLU et PPRi actuels. Qu'en est-il ?

La reconstruction à l'identique ne concerne que des constructions régulières, c'est à dire édifiées conformément à une autorisation d'urbanisme qui n'a été ni retirée ni annulée (art. L.111-15 CU). Il faut ajouter à cela les règles imposées par le PPRi en matière de reconstruction.

Pour pouvoir régulariser la situation niveau communal la mairie propose de faire une demande de rénovation avec les devis de travaux que nous avons fait faire pour la toiture et la menuiserie pour leur permettre de régulariser les murs. Si une demande de régularisation est déposée en mairie soyez très vigilant sur son contenu. Il doit impérativement présenter la construction d'une maison à destination d'habitation, et pas une simple rénovation de toiture et façades par exemple.

La maison est bien représenté au cadastre.

Ceci ne lui donne aucune légitimité, le plan cadastral se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, il n'est pas opposable (Rep. Min. Mme Zimmermann Marie-Jo du 28/10/12/2010, Question n° 89615).

Vous êtes conseillés par votre propre notaire, pas celui du vendeur ?

Par Heniri

Hello !

Simelo, outre la problématique d'une très incertaine régularisation* de la légitimité de cette construction sans permis à l'époque, acheter une maison se trouvant en "zone (rouge) inondable", c'est choisir de vivre avec une épée de Damocles sur la tête... Je me demande ce qu'en dira votre assureur.

* attendez-la du vendeur pour éventuellement poursuivre...

Mais pour ma part j'abandonnerais tout de suite ce projet.

A+

Par simelo

Hello,

Merci à tous pour vos réponses.

La zone inondable ne nous inquiète pas, la maison est surélevée de 2m par rapport au terrain naturel. La maison a été inspectée par un maçon, maître d'oeuvre qui a exercé dans le secteur toute sa vie et son père était maçon dans ce secteur également. Il nous a certifié que les inondations n'ont jamais touché la maison dans les 200 dernières années, la maison n'est pas fissuré et elle n'a pas bougé en 44 ans.

Pour la définition d'une coach immobilière je vous invite à regarder ce site : <https://www.hello-immo.fr/>. Ce sont eux qui ont posté l'annonce de la maison.

Pour le moment notre notaire nous empêche de signer le compromis sans avoir plus d'informations, ce qui est tout a fait normal. Nous poussons donc la propriétaire à faire les démarches mais nous avons des doutes que ce soit possible et nous voulons négocier le prix car cette information n'était pas dans l'annonce lorsque nous avons fait notre offre.

Nous ne savons pas à l'heure actuelle si la maison respecte le PLU et le PPRi mais nous laissons la propriétaire se renseigner sur toutes ces informations.

Pour le moment nous n'avons rien signé au notaire ni avancer quoi que ce soit. Nous recherchons de nouveaux biens à vendre en attendant mais nous laissons notre offre d'achat courir pour bloquer la vendeuse.

Par yapasdequoi

La vendeuse ne sera pas bloquée très longtemps puisque l'offre d'achat a une durée limitée, non ?

Par Al Bundy

Nous ne savons pas à l'heure actuelle si la maison respecte le PLU et le PPRi mais nous laissons le propriétaire se renseigner sur toutes ces informations.

Vous vous portez acquéreur de la maison il est donc très important de vérifier les choses par vous-même. Cela vous évitera notamment des ennuis en cas de copinage entre le vendeur et l'autorité.