



Besoin d'aide permis modificatif

Par Bounty

Bonjour,
j'aurais besoin de vos lumières, je travaille dans l'immobilier dans une ville dans laquelle la commune fait beaucoup de zèle.
Je vous expose un des nombreux cas rencontrés récemment.
Un de mes client a construit en 2018 une maison en zone Abf.
Toutes les préconisations ont été respectées à la lettre concernant la dite maison.
Aujourd'hui cette dernière est mise en vente et a trouvé acquéreurs, évidemment comme souvent les vendeurs n'ont jamais fait leur déclaration d'achèvement de travaux, ils s'occupent de cette formalité et c'est là que le problème commence.
Le service dédié vient sur place félicite les propriétaires pour avoir si bien respecté à la lettre les préconisations des Abf etc mais? il y a un grave problème
Qui entraîne une non conformité? l'archi a dessiné des Lilas sur le plan alors que le clients on plantés des lauriers?
autre problème ils avaient anticipés sur les plans une pergolas, qu'ils pensaient installer si les finances le permettent en fin de chantier.
Sauf qu'ils n'avaient plus le budget et on simplement fait la terrasse.
Bref la commune exige à présent un permis modificatif!
Le permis déposé en 2018 est pourtant échu non??
N'y a t'il pas des démarches plus simple pour ce genre de cas?
Je comprendrais à la rigueur si ils avaient à l'inverse posé une pergolas sans autorisation?
Qu'en pensez vous??

Par Al Bundy

Bonjour,

La conformité des travaux s'apprécie au regard de l'autorisation délivrée, donc dès lors que les travaux n'ont pas été mis en ?uvre à l'identique de l'autorisation la contestation de l'autorité est légitime (art. R.462-9 CU).
Dans votre cas, en plus d'être non conformes les travaux ne sont pas achevés.

Le permis se périmé si les travaux ne sont pas mis en ?uvre dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification de la décision et, passé ce délai, s'ils sont interrompus plus d'une année (art. R.427-17 CU). Il est donc possible que le permis soit encore valide, et donc qu'un modificatif puisse être délivré. Vos clients doivent donc réagir vite.
Le permis avait été fait par un architecte ?