



Delai de prescription

Par Gab

Bonjour,

Suite à la construction d'une extension de maison non déclaré, qui nécessitait une simple déclaration préalable de travaux, et, ne respecte pas le plu (trop haute de 1 mètre) j'ai 2 questions:

Le délai de prescription a-t-il débuté une fois l'extension complètement terminée même sans aucune formalité ou déclaration ?

Après le délai de prescription de 10 ans, devrais-je malgré cela, remettre en conformité la hauteur ?

Merci par avance pour vos précisions
Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

L'extension n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, mais qu'en est-il de la maison ?

Quelle est la surface de plancher (art. R.111-22 code de l'urbanisme) de l'extension ? De la maison avant extension ?

Par Gab

Bonjour Al Bundy,

La maison 66m², avec l'extension nous passons à 105m².
soit 39m² pour ne pas passer par un permis de construire.

Seulement l'extension qui est concerné.
Merci

Par Al Bundy

Il est dommage d'avoir configuré l'extension pour qu'elle soit soumise à DP (si terrain en zone U d'un PLU) pour au final ne pas déposer de DP.

La prescription pénale intervient après 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP) mais peut être interrompue par PV dressé par le maire constatant l'infraction.

La prescription administrative décennale est soumise à conditions (L.421-9 CU).

Si l'extension ne respecte pas le PLU une régularisation est illusoire, sauf à rendre conforme la construction.
Une déclaration fiscale a été faite ?

Par Gab

Dans un premier temps, nous sommes allés en mairie au service urbanisme pour savoir si notre projet était réalisable.

C'est là que l'on nous dit, vous pouvez, si vous le souhaitez

faire un étage mais seulement sur la moitié pour ne pas dépasser les 40 m2, c'est autorisé.
Ayant trois enfants, nous décidons de créer une chambre supplémentaire.

La suite... faisant les travaux moi-même, je décide de commencer avant la validation de l'urbanisme... grosse erreur.
Pourtant sur de moi suite à notre rendez-vous en mairie.

Le contexte dans lequel nous étions(préavis de notre ancien logement donné trop tôt, hébergement compliqué dans la famille le temps que ce soit habitable...)

Je mets la suite dans un autre message...

Par Gab

deux mois plus tard le courrier arrive avec la mauvaise nouvelle.

La fameuse bande des 20 mètres, du trottoir jusqu'à 20 mètres la hauteur ne gêne pas mais au delà pas plus de 3,50 mètres de hauteur... la fin de l'extension est à 24 mètres...

sur une longueur de 4 mètres nous avons construit 1m20 trop haut.

Au final nous avons le droit à seulement 2 mètres de longueur pour l'étage, si j'avais su avant il n'y aurait pas eu d'étage.

Deuxième rendez-vous en mairie, la personne nous dit qu'elle a oublié de nous en parler

nous sommes les seuls fautifs quoi qu'il en soit.

Mais j'aimerais m'en sortir sans devoir démolir l'étage...

Je vois aucunes solutions à part malheureusement remettre en conformité.

Par Al Bundy

La construction étant plus haute que ce qu'autorise le PLU vous n'avez pas le choix : il faut démolir en partie et déposer une nouvelle demande pour régulariser ce qui a été construit.

Sans même évoquer l'infraction, en cas de vente vous serez incapable de justifier de la conformité de l'ouvrage.

Les travaux sont achevés ? Depuis quand ?

Par Gab

Bonjour Al Bundy,

Je n'ai pas poursuivi les travaux le temps de régler la situation.

Au niveau de la fiscalité, j'avais fait le nécessaire sur le site impots.gouv sauf pour la chambre qui n'a pas encore de plancher.

Je vais remettre en conformité et déposer ma DP, enfin je pourrai passer à autre chose car c'est une situation très stressante et pesante.

Merci beaucoup pour votre aide