Problème sur construction 2 ans après avoir vendu

Par Cordialement77

Bonjour à vous,

D'avance merci pour le temps consacré gratuitement à nos questions juridiques.

Nous avons vendu y a 2 ans une maison, avec une extension dont nous sommes les maitres d'ouvrage. Nous avons fait une demande de PC qui avait été accepté, affiché le panneau lors des travaux, fait une DACCT.

Aucune contestation n'avait été faite jusqu'à maintenant. Il s'avère qu'aujourd'hui, nos acquéreurs constatent que l'extension est trop haute (suite à un passage/contrôle de la mairie???).
Le Terrain Naturel indiqué sur le PC (qui avait été accepté) du côté de l'extension n'était pas correcte?

Peuvent-ils nous attaquer pour DOL ?

Cordialement,

Par Al Bundy

Bonjour,

La mairie n'a jamais rien répondu dans un délai de 3 ou 5 mois suivant le dépôt de la DAACT ?

Par Cordialement77

Non, on a tout fait dépose de PC, PC accepté, affichage panneau sur le terrain, DACCT avec attente des 3 mois (pour pouvoir vendre), déclaration IL aux impôts, etc...

Aucuns recours de voisins, ou de la mairie depuis.

Par Al Bundy

J'ai oublié de vous demander également : les travaux sont achevés depuis plus de 6 ans ?
Car le délai de prescription pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP).

Au-delà de 6 ans après l'achèvement des travaux (date déclarée sur la DAACT) plus aucune contestation du permis n'est possible (art. R.600-3 CU).
Sans réponse dans le délai imparti à compter du dépôt de la DAACT le maire ne peut plus contester la conformité des travaux (art. R.462-10 CU). Vous devriez d'ailleurs exiger un certificat de non contestation de la conformité au maire.

Par contre je ne sais pas comment qualifier/disqualifier le dol au vu de ces éléments.
Qui a démontré une représentation inexacte du TN sur le permis ? Et comment ?

Par Cordialement77

Cela fait moins de 6 ans.

Mais la Mairie à 10 ans pour contester les travaux non ?

Pour le TN je n'ai pas plus d'élément.

Aussi nous pensions au DOL, mais de manière plus générale dans cette situation que risque-t-on ?

Par Al Bundy

Mais la Mairie à 10 ans pour contester les travaux non ?
Non : 3 mois, 5 dans certains secteurs ou pour certains travaux, et passé ce délai il ne peut plus contester la conformité.

Pour le TN je n'ai pas plus d'élément.
Qui a affirmé que le TN est faux sur les plans du permis ?

Par Cordialement77

Y a quelque chose que je dois louper, mais les travaux peuvent être contestés 10ans et 6 ans pour le pénale.

Si la mairie n'a "que" 3 ou 5 mois pour contester la conformité qui peut le faire pendant 10ans ?

Pour le TN, je pense qu'il envisage des travaux et s'en sont rendus compte à ce moment là...

Par Al Bundy

Y a quelque chose que je dois louper, mais les travaux peuvent être contestés 10ans et 6 ans pour le pénale.
La conformité des travaux s'apprécie au regard de l'autorisation délivrée une fois que l'administré a déposé sa DAACT. Le délai est de 3 mois, 5 dans certains cas (voir art. R.462-1 à 10 CU).

Le délai de 10 ans que vous mentionnez renvoie à la prescription administrative : l'autorité ne peut pas refuser une demande de travaux, sous conditions, au seul motif que la construction sur laquelle ils sont demandés est irrégulière --> art. L.421-9 CU.
Une construction est irrégulière lorsqu'elle a été édifiée sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci. Puisque le maire n'a pas contesté la conformité de vos travaux dans le délai imparti, l'extension est régulière.

Le délai de 6 ans correspond à la prescription pénale : passé ce délai une infraction ne peut plus être poursuivie par le procureur de la république.

Par Cordialement77

Très bien, merci pour vos conseils.

Et pour que je finisse de tout comprendre. Si aux yeux de la mairie la construction est régulière, les délais étants passés, et la DACTT et PC déposés.

Dans quels cas peut être utilisé : "Le délai de 6 ans correspond à la prescription pénale : passé ce délai une infraction ne peut plus être poursuivie par le procureur de la république."

Justement si un voisin engage une action en justice ? Mais encore faut-il qu'il justifie la gène?

Et quand vous dite "Une construction est irrégulière lorsqu'elle a été édifiée sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci"

C'est quoi la signification de méconnaissance ?

Par Al Bundy

Dans quels cas peut être utilisé : "Le délai de 6 ans correspond à la prescription pénale : passé ce délai une infraction ne peut plus être poursuivie par le procureur de la république."
Il s'agit du cas où le maire constate une infraction (construction sans autorisation ou en violation d'une autorisation par exemple) et transmet alors le dossier au procureur de la république en lui demandant l'application de sanctions. Il s'agit de la procédure prévue aux articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Justement si un voisin engage une action en justice ? Mais encore faut-il qu'il justifie la gène?
Il s'agit ici d'une procédure différente : un tiers décide de contester votre autorisation d'urbanisme au tribunal

administratif. Il ne peut le faire que dans un délai de 2 mois à compter du 1er jour de l'affichage de l'autorisation sur votre terrain (voir art. R.600-2 CU).
Ici, la contestation ne porte pas sur vos travaux puisqu'il s'agit de contester l'autorisation qui a été délivrée.

C'est quoi la signification de méconnaissance ?
Il s'agit de mettre en ?uvre des travaux qui ne respectent pas l'autorisation délivrée. Par exemple un coloris de façade qui ne correspond pas à celui déclaré dans le dossier, une extension plus grande ou plus petite que déclarée dans le dossier.

Par Cordialement77

Ok, donc dans notre cas on pourrait que c'est considéré comme une violation d'autorisation ?

Citation :
C'est quoi la signification de méconnaissance ?

Il s'agit de mettre en ?uvre des travaux qui ne respectent pas l'autorisation délivrée. Par exemple un coloris de façade qui ne correspond pas à celui déclaré dans le dossier, une extension plus grande ou plus petite que déclarée dans le dossier.

Ok donc, pour ca la mairie à 3 mois ?

Désolé mais j'ai du mal avec les termes juridiques

Par Al Bundy

Ok, donc dans notre cas on pourrait que c'est considéré comme une violation d'autorisation ?
Non, la question du TN pourrait être vue comme une fraude : c'est à dire que vous avez intentionnellement trompé l'administration dans le but d'obtenir une permis pour un projet qui ne respecte pas le PLU.
Ce qui revient à prouver que vous avez intentionnellement déclaré un TN plus haut qu'il ne l'était en réalité.

S'il est effectivement démontré qu'une autorisation a été obtenue par fraude, l'autorité peut la retirer sans condition de délai.
Or, je ne vois pas l'intérêt du maire à retirer une autorisation pour laquelle les travaux ont été mis en ?uvre et leur conformité non contestée. Même chose concernant l'acquéreur.

Ok donc, pour ca la mairie à 3 mois ?
Pour contester des travaux effectués en méconnaissance d'une autorisation, le maire peut procéder de 2 façons :
1- en cours de chantier : le maire exerce un contrôle, constate la méconnaissance, puis ouvre une procédure d'infraction avec envoi au procureur de la république ;
2- à l'achèvement des travaux : l'administré dépose la DAACT, le maire fait contrôler les travaux, constate des différences avec le permis, puis conteste la conformité des travaux et met en demeure l'administré de régulariser. le tout dans un délai de 3 mois à compter du dépôt de la DAACT (5 dans certains cas). Si les travaux ne sont pas régularisables, ou si l'administré est de mauvaise volonté, le maire ouvre une procédure d'infraction ;

Par Cordialement77

Ok, merci beaucoup pour le temps consacré?

Je résume,

1 - Avec notre permis et DAACT déposés et "purgés" la mairie considère l'extension comme régulière (3 mois après la DAACT en secteur non ABF)et ne peut plus la contester. (Même si TN différent ou Extension trop haute) ?

2 - Un voisin peut la contester après les 2 mois en prouvant un préjudice subit et ceux, pendant 10 ans max.

3 - L'acquéreur pourrait nous attaquer pendant 6 ans, en essayant de prouvé que le TN n'était pas le bon ?

Par Rambotte

Concernant le dol, je pense que non, puisque le dol est un agissement trompeur destiné à entraîner le consentement de

l'autre.
Aucune action dolosive de votre part, vous ignoriez ce qui est actuellement reproché.
https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/dol.php

Article 1137
Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des man?uvres ou des mensonges.
Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.
Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.
Ici, vous n'avez commis ni man?uvres ni mensonges, et vous ne pouvez avoir dissimulé intentionnellement quelque chose que vous ignoriez.

Par Al Bundy

1 - Avec notre permis et DAACT déposés et "purgés" la mairie considère l'extension comme régulière (3 mois après la DAACT en secteur non ABF)et ne peut plus la contester. (Même si TN différent ou Extension trop haute) ?
Oui, avec la petite distinction suivante : le maire ne conteste pas la conformité de vos travaux, donc à ce titre l'extension est régulière.

2 - Un voisin peut la contester après les 2 mois en prouvant un préjudice subit et ceux, pendant 10 ans max.
Le voisin peut contester votre autorisation dans un délai de 2 mois à partir du 1er jour de l'affichage que vous faîtes sur le terrain. Dans la pratique il peut même la contester dès qu'il en a connaissance, mais jamais après le délai de 2 mois. C'est pourquoi il est souvent recommandé d'attendre la fin de ce délai avant de commencer les travaux.
Les 10 ans que vous mentionnez concernent la prescription administrative : "Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme", sous conditions (voir L.421-9 CU).

3 - L'acquéreur pourrait nous attaquer pendant 6 ans, en essayant de prouvé que le TN n'était pas le bon ?
La question du dol n'est pas ma spécialité. Rambotte a apporté des éléments de réponse.

Si l'acquéreur conteste quoi que ce soit, notamment auprès d'un tribunal il est important de vous faire représenter et conseiller par un avocat spécialisé.

Par Cordialement77

Très bien ca me parait clair.

Dernier point quand vous dites "Citation :
2 - Un voisin peut la contester après les 2 mois en prouvant un préjudice subit et ceux, pendant 10 ans max.

Le voisin peut contester votre autorisation dans un délai de 2 mois à partir du 1er jour de l'affichage que vous faîtes sur le terrain. Dans la pratique il peut même la contester dès qu'il en a connaissance, mais jamais après le délai de 2 mois. C'est pourquoi il est souvent recommandé d'attendre la fin de ce délai avant de commencer les travaux."

Sauf que si le voisin découvre une non conformité 7 mois plus tard, car le construction ne se fait pas uniquement dans ce délais de 2 mois. Quels sont ces recours ?

Merci encore et bon appétit.

Par Al Bundy

si le voisin découvre une non conformité 7 mois plus tard, car le construction ne se fait pas uniquement dans ce délais de 2 mois. Quels sont ces recours ?
Dans ce cas là le voisin constate que les travaux ne respectent pas l'autorisation. Donc il alerte le maire pour faire passer une visite de contrôle et c'est une procédure d'infraction que je détaillais plus haut (9h15).

Par Cordialement77

Oui mais c'est dans ce cas là ou je ne vous suis plus.

PC accepté

La construction est achevée
DAACT déposée
Délais de 3 mois écoulé sans contestation de la mairie ou d'un tiers.
1 an plus tard un voisin remarque que l'édifice ne respecte pas le permis.

Il contact la mairie qui peut contester les travaux? (et ceux pendant 6 ans) ?

Par Al Bundy

Je n'avais pas compris que votre hypothèse de découverte d'une non conformité survenait 7 mois après le dépôt de la DAACT, vous ne l'avez pas précisé. Dans ce cas c'est toujours la même chose : si le maire ne conteste pas la conformité des travaux dans le délai qui lui est laissé pour le faire, il ne peut plus la contester après.

Revenez à la base de votre question :
la personne qui habite votre maison, qu'il a acheté il y a 2 ans, conteste la hauteur du TN qui apparait sur le permis de construire qui a autorisé une extension.

A partir de là il peut soulever le dol lors de son acquisition du bien --> Rambotte a précisé que cela a peu de chance d'aboutir car le dol n'est pas caractérisé.

Concernant la conformité de l'extension --> même s'il pouvait le faire, je ne perçois pas l'intérêt qu'il a à la contester. En effet, les conséquences d'une construction irrégulière seront pour sa pomme.

Par Cordialement77

Merci pour le temps consacré à ce sujet intéressant !

Ok pour le DOL

Pour la conformité :

"Concernant la conformité de l'extension --> même s'il pouvait le faire, je ne perçois pas l'intérêt qu'il a à la contester. En effet, les conséquences d'une construction irrégulière seront pour sa pomme."

Pas pour sa pomme vu qu'il se retournerai contre nous ? (vendeur) non ?

Enfin pour les 6 ans, quand vous dites "
Dans quels cas peut être utilisé : "Le délai de 6 ans correspond à la prescription pénale : passé ce délai une infraction ne peut plus être poursuivie par le procureur de la république."

Il s'agit du cas où le maire constate une infraction (construction sans autorisation ou en violation d'une autorisation par exemple) et transmet alors le dossier au procureur de la république en lui demandant l'application de sanctions. Il s'agit de la procédure prévue aux article L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ici le non respect de la hauteur ne constituerai pas une "violation d'autorisation" ?

Par Rambotte

Dans le premier message, vous indiquiez que ce sont les acquéreurs qui font la constatation.
Mais maintenant, c'est un voisin qui l'a remarqué, avant la vente, si je comprends bien. Le voisin, il vous l'avait dit, ou il ne l'a dit que récemment aux acquéreurs ?
S'il vous l'avait dit, cela devient moins sûr pour le dol.

Par Cordialement77

Non, nous n'étions pas au courant jusqu'à aujourd'hui et ce n'est pas le voisin qui pose la question.

J'ai posé la question du Dol au début, mais, ma question porte sur l'ensemble des sanctions ou problèmes qu'on pourrait encourir.

Sauf qu'au fil de la discussion je me pose maintenant la question sur l'ensemble. Que peut faire l'acquéreur, la mairie,

un tiers ? etc..

Du coup me reste juste ces 2 questions en suspend :

"Concernant la conformité de l'extension --> même s'il pouvait le faire, je ne perçois pas l'intérêt qu'il a à la contester. En effet, les conséquences d'une construction irrégulière seront pour sa pomme."

Pas pour sa pomme vu qu'il se retournerai contre nous ? (vendeur) non ?
Quand vous achetez un bien, vous acheter les irrégularités ? Je tombe des nues :o

Enfin pour les 6 ans, quand vous dites "
Dans quels cas peut être utilisé : "Le délai de 6 ans correspond à la prescription pénale : passé ce délai une infraction ne peut plus être poursuivie par le procureur de la république."

Il s'agit du cas où le maire constate une infraction (construction sans autorisation ou en violation d'une autorisation par exemple) et transmet alors le dossier au procureur de la république en lui demandant l'application de sanctions. Il s'agit de la procédure prévue aux article L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ici le non respect de la hauteur ne constituerai pas une "violation d'autorisation" ?

Par Al Bundy

Pas pour sa pomme vu qu'il se retournerai contre nous ? (vendeur) non ?
Le jour de la signature de l'acte définitif chez le notaire le permis était délivré, la DAACT déposée, et le délai de contestation dépassé, donc l'acquéreur a acheté un bien régulier.
Ce n'est pas 2 ans après l'achat qu'il va venir vous chercher pour un TN soit disant plus haut sur le dossier de permis qu'en réalité. Qui vous assure qu'il n'a pas été modifié depuis par l'acquéreur ?

Ici le non respect de la hauteur ne constituerai pas une "violation d'autorisation" ?
Et qui vous dit que la hauteur de votre extension ne respecte pas le permis ? Cette revendication du propriétaire actuel 2 ans après avoir acheté la maison me semble de plus en plus farfelue. Il faudrait lui demander ce qu'il veut exactement.

Par Cordialement77

Ah ben c'est de bonnes nouvelles !

J'avais peur qu'il utilise se problème de TN, pour revenir sur la vente ou autres sanctions !

Car si ce problème de TN existe, ce que je ne sais pas ?! C'est forcément que l'extension est du coup "trop haute" par rapport au PLU.

Mais de ce que je comprends, c'est "trop tard" s'il veut m'attaquer la dessus ou si la mairie demande une régularisation au vue du PC déposé + DAACT.

Encore merci, pour ce temps, c'est pas facile d'expliquer à des novices.

Merci.