



## Validité de l'existence légale de la maison

-----  
Par Sabribas

Bonjour,

J'ai signé un compromis pour une maison d'habitation en zone agricole.

Les propriétaires actuels ont fait une demande de déclaration de travaux en 1992 pour un agrandissement de la maison (rehausse de la cave existante) et mise en place d'une fosse septique. Ces travaux ont été acceptés et des plans ont été annexés à la déclaration de travaux.

Nous n'avons pas de permis de construire sur cette maison car elle a été édifée avant 1943 au dire des vendeurs. Nous avons retrouvé un cadastre napoléonien qui fait bien apparaître un bâti et un bassin (la maison a toujours ce bassin).

Ma question est la suivante : au vu du code de l'urbanisme, un bâtiment peut être reconstruit en cas de sinistre sauf disposition contraire du Plu et à la condition que ce bâtiment soit légalement édifé.

Le plu de la commune ne mentionne pas de clauses contraires pour une éventuelle reconstruction de la maison.

Concernant sa légalité, est-ce que le cadastre napoléonien et surtout la déclaration de travaux acceptée en 1992 peuvent caractériser l'existence légale de la maison ? Les travaux auraient-ils été acceptés si la maison était déclarée illégale ?

Je vous remercie de votre retour.

-----  
Par Burs

Bonjour,

votre maison est bien répertoriée et à ce titre vous pouvez agrandir ou faire différents travaux ou reconstruire en cas de sinistre dans le cadre du PLU actuel. Ce n'est pas une construction illégale. J'habite moi-même dans une vieille maison de 1890 en zone agricole.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Tout ce qui a été construit avant l'instauration du permis de construire en juin 1943 est réputé l'avoir été légalement. La preuve de l'époque de la construction peut être apportée par tout moyen. Un cadastre ancien en est un. Mais la seule observation de la technique de construction est aussi. Si la maison n'avait pas été légalement construite, l'autorisation donnée en 1992 n'aurait pas dû être donnée. Mais elle a été accordée et ne peut plus être retirée. On peut imaginer que cette autorisation ait été accordée par erreur. En elle tel cas elle ne vaudrait pas régularisation de la construction.

Tout ce qui importe est d'avoir des preuves de l'existence ancienne de la maison. Comme vous les avez, il n'y a pas lieu de vous inquiéter.

-----  
Par Sabribas

Merci de vos retours. Je suis rassurée !

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

elle a été édifée avant 1943 au dire des vendeurs. Nous avons retrouvé un cadastre napoléonien qui fait bien apparaître un bâti et un bassin (la maison a toujours ce bassin).

Les dires des vendeurs ne sont pas une preuve, et même si le cadastre Napoléonien fait apparaître une construction elle doit être à minima d'une emprise identique à celle qui existe aujourd'hui, et avoir une implantation identique (difficile

à vérifier avec un document aussi vieux). Avez-vous d'autres preuves ?

au vu du code de l'urbanisme, un bâtiment peut être reconstruit en cas de sinistre sauf disposition contraire du Plu et à la condition que ce bâtiment soit légalement édifié.

Le code (art. L.111-15) prévoit toutes les reconstructions, pas seulement après sinistre.

-----  
Par Sabrirbas

Bonjour,

La maison a fait l'objet d'une extension en 1992 (déclaration de travaux autorisés par la mairie) qui comprends des plans.

J'ai contacté un avocat qui m'a indiqué que, si la maison n'avait pas d'existence légale, cette extension aurait été refusée.

Le cadastre et l'autorisation délivrée par la mairie en 1992 semble, pour lui, prouver l'existence légale de la maison.

Le PLU de la commune n'interdit pas de reconstruire à l'identique sur la zone À.

D'après tous ces éléments, cela vous semble-t-il bon ?

Je précise que nous ne sommes pas agriculteurs, la maison est à destination d'habitation depuis au moins 30 ans.

Bien à vous

-----  
Par Burs

Bien évidemment !

Une construction édifiée avant l'obligation de permis de construire ne peut de fait être illégale. Sinon vous imaginez toutes les maisons illégales existantes ...

-----  
Par yapasdequoi

Le château de Versailles !!!

-----  
Par Sabrirbas

Oui heureusement comme vous dites mais encore faut-il prouver qu'elle est aussi vieille. Mais je me dis que l'extension de 1992 n'aurait jamais été autorisée en pareil cas !

Et le cadastre, même s'il n'est pas un document officiel, prouve bien un bâtiment aussi.

Le château de Versailles, on a quand même bien la preuve de son existence ancienne

-----  
Par vivi2501

A yapasdequoi

Les architectes du château de Versailles sont Louis Le Vau Jules Hardouin-Mansart Robert de Cotte Jacques V Gabriel Ange-Jacques Gabriel André Le Nôtre Frédéric Nepveu Philibert Le Roy. ((cf : les plans sur internet) + (cf : plan cadastral de Versailles))

-----  
Par Burs

De grands amis, on a encore déjeuné ensemble hier midi ! :)

Sabrirbas, arrêtez de vous prendre la tête avec ça !

-----  
Par Sabrirbas

Merci à vous !

C'est mon premier achat, je pense que je stresse un peu trop