



Construction d'une pergola sans autorisation

Par arbajola

Bonjour,
Je souhaite construire une pergola en bois murale. Avec deux piliers avant et deux fixations murale. Le toit sera composé de plaques de toiture plates, en polycarbonate translucide. L'emprise au sol, sera de 12m².
Puis-je faire intervenir un huissier pour un constat et attendre 6 ans , pour passer le délai de construction.
Cordialement,
F.P

Par isernon

Bonjour,

s'agit d'une maison individuelle, d'un lotissement ou d'une copropriété ?

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez faire faire un constat d'huissier qui constatera la présence d'une pergola.
Mais quel en est intérêt ? Vous ne pouvez obtenir l'autorisation ou les autorisations nécessaires ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je ne comprend pas le raisonnement.

Payer un huissier et prendre pendant 6 ans le risque de devoir démolir avec une amende alors que demander une autorisation est gratuit ?

Ou alors c'est votre voisin qui a construit sans autorisation ?

Par arbajola

Bonjour Isernon, Nihilscio, Yapasdequoi,

Merci à tous, pour vos réponses rapides et instructives. De par mon passé professionnelle et personnel, j'ai toujours sollicité un représentant de la justice, en France comme à l'étranger et je salue leur (votre) professionnalisme.

Yapasdequoi :
Non, le voisin n'as pas construit. C'est un projet personnel.

Nihilscio :
Non, le Maire de la commune ne m'autorise pas à construire une pergola. L'ancien propriétaire, décédé depuis, à construit il y'a une vingtaine d'années, une petite construction en dur. C'est ma salle d'eau de 6m², débords inclus. En construisant ma pergola illégalement, un d'huissier peut-il faire un constat? Je prends le risque d'attendre 10 ans, pour le délai de prescription.

Isernon:

J'habite un hameau, dans un ancien bâtiment. Mon appartement est situé sur une partie du rez-de-chaussée. Au 1° et 2° étage, un voisin habite et aucun titre de copropriété n'existe.

Je lui ai déjà parlé de ce titre, mais sans résultat. Est-ce une obligation de faire ce titre de propriété ?

Possédant une assurance habitation, en cas de sinistre, puis-je avoir des soucis de remboursement?

Cordialement, bonne journée.

F.P

Par Henriri

Hello !

Arbajola, je crois que vous devriez être plus clair dans vos problématiques :

1- Vous dites que le maire vous ne vous autorise pas la construction de cette pergola de 12 m2. Vous avez déjà fait une déclaration préalable de travaux dans les formes (cf lien ci-dessous). C'est bien cela ? Alors quel intérêt d'envisager de faire constater votre infraction par huissier si vous la construisez malgré tout ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578[/url]

2- Pourquoi évoquer la construction par l'ancien propriétaire, décédé depuis (c'est sans importance), il y a une vingtaine d'années d'une petite extension en dur, qui est votre salle d'eau de 6m² maintenant ? Quel lien avec votre projet de pergola ?

3- Pourquoi évoquer également cet habitant du 1er et 2ème étage sans aucun "titre de copropriété" ? Est-il squatteur de ces étages ? Vous-même êtes-vous propriétaire ? Que dit votre titre de propriété pour une partie de cet immeuble ?

A+

Par yapasdequoi

Voici comment faire une demande à la mairie. C'est gratuit et c'est la première démarche à envisager :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578[/url]

Pour connaître le propriétaire de votre immeuble il faut interroger le SPF (Service de Publicité Foncière) Pour commencer la recherche, vous pouvez demander à la mairie le numéro de parcelle cadastrale.

Faire une demande au SPF coûte 12 euros (de mémoire)

Voici comment :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

En France il n'existe pas de document qui s'intitule "titre de propriété". Il y a des actes de vente et des déclarations de successions qui permettent d'enregistrer les changements de propriétaires.

Expliquez comment vous avez commencé à habiter ce logement : vous avez acheté à cet ancien propriétaire décédé depuis ? ou bien vous avez signé un bail de location ? ou vous occupez sans autorisation de personne ?

Par Henriri

Post-scriptum / terme générique de "titre de propriété" :

[url=https://portail-public.fr/droit-de-la-famille/droit-de-succession/titre-de-proprieete/comment-obtenir-un-titre-de-proprieete-et-comprendre-ce-que-c-est/]https://portail-public.fr/droit-de-la-famille/droit-de-succession/titre-de-proprieete/comment-obtenir-un-titre-de-proprieete-et-comprendre-ce-que-c-est/[/url]

Par arbajola

Vous êtes efficaces.

Là, je suis au jardin, à planter mes légumes. Je "reviens " vers vous, ce soir.

F.P

Par WilmaPierafeu

Bonjour,

Dans son second message, Arbajola mentionne l'absence de titre de copropriété et non de propriété (lequel titre n'existe pas non plus, mais la nuance peut peut-être influencer sur les réponses futures)

"et aucun titre de copropriété n'existe."

Par yapasdequoi

En effet ! Il faut avoir plus d'informations sur le ou les propriétaires dans cet immeuble.
Si plusieurs propriétaires, c'est très probablement une copropriété (et sans doute sans syndic...)

Par Nihilscio

Il n'existe pas de titre de propriété équivalent à la carte grise des véhicules mais le mot « titre » figure dans le code civil. Il désigne un acte permettant de revendiquer un droit, droit de propriété ou autre.
Le voisin du dessus est peut-être un squater, sait-on jamais.
Le constat d'huissier pourra donner date certaine à l'existence de la pergola et ainsi constituer la preuve d'une éventuelle prescription.

Par Henriri

(suite)

En attendant qu'Arbajola revienne préciser ses problématique, je m'adresse aux intervenants disant qu'un titre propriété ça n'existe pas : les actes notariés établissant la vente, la succession, le don d'une propriété... n'en sont-ils pas en réalité ? (cf le lien que j'ai fourni)

Même les tribunaux emploient la formule (ici un exemple dans un cas de prescription acquisition) : « la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété ou d'en limiter l'exercice mais confère au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai ; que cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. » (Cass. civ. III, 12 octobre 2011, n° 11-40.055)

A+

Par yapasdequoi

Nuance !

J'ai écrit : "il n'existe pas de document qui s'intitule "titre de propriété"
c'est parfaitement exact et ce n'est pas contradictoire avec les autres interventions.

Par Henriri

(suite)

Ok Yapadequoi sans contradictoire avec les autres interventions (dont l'un sous-entend qu'une carte grise serait un titre de propriété). Mais comment comprendre à propos du passage du message d'Arbajola (évoquant un autre habitant dans le bâtiment dont Arbajola procède le RdC mais sans titre de copropriété) en disant qu'un "titre de propriété" ça n'existe pas ? Alors que c'est une notion qui existe et qui bel et bien pratiquée pour couvrir différents actes déterminant justement la propriété (ce que semble chercher* Arbajola)...

* dont on espère les précisions / ses diverses problématiques, au retour de son jardinage.

A+

Par yapasdequoi

Inutile de couper les cheveux en 4 pour passer le temps.
On attend plus de précisions sur le statut exact de ce bâtiment et qui en est propriétaire.

Par arbajola

Bonsoir,
C'est bon, les plants sont en terre. Les tuteurs mis en place, et les bassins d'eaux alimentés par la montagne, sont pleins. La dessus, une bonne saucée de pluie, la journée est réussie.
C'est vrai, je serai plus clair dans mes prochains messages.

Henri,

Le maire refuse la demande préalable. C'est ma raison du lien avec l'ancien propriétaire dont la salle d'eau, est construite depuis une vingtaine d'années, sans permis de construire.
Donc pour moi, "l'affaire est pliée".

L'habitant des étages supérieures, est propriétaire comme moi. Effectivement, en lisant l'acte de vente, il est écrit :
VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

Yapasdequoi :

J'ai noté le lien pour le SPF. A mon étage, j'ai en mitoyenneté, un appartement vide depuis longtemps. Votre lien va me permettre de connaître son propriétaire. En vue , peut-être de l'acheter, sachant que les indivisions sont "légions".

Wilma Pierrefeu et Yapasdequoi :

Après vos messages et comme écrit précédemment, je comprends mieux l'acte de vente. Mea-culpa, j'ai zappé le mot copropriété. Donc, je n'ai pas de soucis, en cas de sinistre. Puis, j'ai également mon assurance habitation. La copropriété est sans syndic.

Nihilsio :

Je suis conscient des risques pénales, de construire ma pergola sans autorisation. Si l'huissier me donne une date, faisant preuve pour une éventuelle prescription, sans engager sa responsabilité, je "mesure le risque" .

A tous (tes), merci pour vos réponses.

Mon prochain message , d'un tout autre sujet, demandera une ou plusieurs réponses, jamais apportées ?

Bonne appétit.

F.P

Par Nihilscio

... dont l'un sous-entend qu'une carte grise serait un titre de propriété ...

Horreur ! Un gros naze a osé sous-entendre qu'un certificat d'immatriculation était un titre de propriété. ! Alors que les juristes distingués savent très bien qu'il n'en est rien comme le prouve la phrase inscrite au 2.2 de l'article 2 de l'arrêté du 5 novembre 1984 : « La certificat d'immatriculation, bien qu'établie au nom du propriétaire du véhicule (personne physique ou morale ou jouissant de la personnalité morale) ne peut en aucun cas être considérée comme un titre de propriété. Elle est un titre de police ayant pour but d'identifier un véhicule et dont la détention est obligatoire pour la mise ou le maintien en circulation dudit véhicule sur les voies ouvertes à la circulation publique. » .

Remarque : Il n'y a pas d'erreur de copie. Le texte mis en ligne par legifrance met bien le mot « certificat » au féminin.

Sauf que cet arrêté a été abrogé pour être remplacé par l'arrêté du 9 février 2009 qui ne contient plus la dite phrase et qu'un véhicule ne peut être immatriculé que sur demande de son propriétaire dont le nom figure obligatoirement sur le certificat d'immatriculation.

Quant à la notion de « titre de propriété », cela n'existe pas pour les immeubles sous la forme d'un document officiel qui dirait : « ? propriétaire : ... » sauf peut-être la matrice cadastrale (je vais recevoir des noms d'oiseau) dont les données ne peuvent provenir que du service de la propriété foncière.

Mais un titre de propriété existe tout de même en tant que document attestant un transfert de propriété, un acte de vente par exemple. Le bail dont un locataire est titulaire d'un bail est un titre d'occupation. Un squatter est un occupant sans droit ni titre.

Cela dit, la construction de la salle d'eau est peut-être régularisable. Une non-opposition à une déclaration préalable serait plus satisfaisante qu'un constat d'huissier.

Par arbajola

Nihilisio :

"Cela dit, la construction de la salle d'eau est peut-être régularisable. Une non-opposition à une déclaration préalable serait plus satisfaisante qu'un constat d'huissier".

Oui, je pense également, que ma salle d'eau est régularisable. Je ne connaissais pas, le certificat 12820*02 (non opposition).

Bonne journée

Par Henriri

Hello !

La finalité du certificat d'immatriculation d'un véhicule c'est son... immatriculation pour pouvoir circuler sur le domaine public (même s'il mentionne son propriétaire) en attestant au passage son homologation technique à cette fin.

La finalité d'actes notariés tels qu'un certificat de vente, un certificat de mutation, une attestation immobilière... est bien d'attester officiellement de la propriété nouvelle d'un bien immobilier transmis d'une manière ou d'une autre. Pourquoi s'interdire alors de désigner ces actes authentiques comme étant des "titres de propriété" (comme le fait la justice), puisque c'est leur vocation, sous prétexte qu'ils ne sont pas intitulés "titre de propriété" ?

Mais bon. A+

Par Burs

Bonjour,
alors, pour rajouter un peu de complication à l'affaire ^_^

Moi je comprend que la pergola ne sera construite que dans 6 ans mais du coup, que voulez vous faire constater à l'huissier ?

Par Nihilscio

Oui, je pense également, que ma salle d'eau est régularisable. Je ne connaissais pas, le certificat 12820*02 (non opposition).

Si la salle d'eau n'enfreint pas les règles locales d'urbanisme en vigueur, elle peut être régularisée au moyen d'une déclaration préalable de travaux adressée à la mairie comme si cette salle d'eau n'était pas encore réalisée.

Lien à suivre :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646[url]

Par Nihilscio

La finalité d'actes notariés tels qu'un certificat de vente, un certificat de mutation, une attestation immobilière...
Ca existe ?

Par arbajola

Bonjour à Tous,

Avec du retard, je réponds et remercie, Isernon, Nihilscio, Yapasdequoi, Henriri, Wilmapierafeu et Burs, pour vos disponibilités à tous les messages.

Je reprends mon ordi., le jardin c'est fini. Lutter contre un sanglier, c'est limite. Mais contre un cervidé, c'est inutile.

Suite de la discussion :

Dernièrement, j'ai reçu chez moi, l'Amie de mon ancien propriétaire décédé. J'ai tout de suite demandé si un permis de construire a été déposé pour la salle d'eau (6,26m²). Elle m'a dit OUI. Mais elle n'en avait aucune trace.

Inutile de revenir vers la mairie, car c'est le premier papier que me demande le Maire, pour un projet de construction sur la terrasse.

Je me suis déplacé à la DDTM de mon département, pour obtenir un double. La construction de la salle d'eau datant d'au moins de 23 ans, le service doit regarder dans les cartons. Car à cette date, les papiers sont numérisés et mon permis n'y figure pas.

A tous, j'ai mis un nouveau sujet de discussion sur mes assurances de prêt, suite à un sinistre. On change pas, une équipe qui gagne

Bonne fête de fin d'année