Image not found or type unknown

Maison en zone inondable, RDC ancien garage sans permis de construire

Par **okotom**, le **18/06/2020** à **09:05**

Bonjour,
je suis actuellement sur un bien qui est en zone inondable. Les anciens garages au RDC ont été transformé en salon et cuisine (plus de 60m²) sans permis de construire il y a plus de 10 ans.
Sur la promesse de vente, il y a bien écrit tout cela, et un rappel de la loi qui est :

_une amende qui peut aller jusqu'à 6000e du m² (donc potentiellement 300 000e)
_une demande de destruction du bien sans permis
Si jamais les travaux ont moins de 6 ans.

Hors, le propriétaire ne m'a donné aucun papier qui prouve la date des travaux.
La notaire me dit que seul le maître d'ouvrage risque la peine, mais rien de tel n'est écrit dans les textes.
Est-ce vrai ?
Quels seraient les papiers qui me permettrait de prouver la date des travaux ?

Par **Visiteur**, le **18/06/2020** à **15:17**

Bonjour

L'acte devrait préciser que le vendeur assume la responsabilité.

Par **miyako**, le **18/06/2020** à **22:38**

Bonsoir,

Evitez d'acquèrir ce bien ,car en cas de sinistre ,les assurances risquent de ne pas vous indemniser.**La prescription pénale est de 6 ans.** Mais attention à ceci :

Article L421-9 code de la construction

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 80
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.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **eauless**, le **23/06/2020** à **11:22**

Pour répondre simplement: il faut que vous puissiez prouver que ça date de 10 ans minimum. Il y aura prescription sur tous les plans légaux.

Sinon... vous pouvez être obligé à remettre en l'état.

Par **miyako**, le **23/06/2020** à **14:24**

Bonjour,

Non le L 421-9 du code de la construction est très prècis :

Les dispositions du 1e alinéas ne sont pas applicables quand la construction a été faite sans permis ,alors que celui-ci était requis.

De plus vis à vis des tiers,autres que administration (voisins),il n' y a pas de prespription

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

applicable.Si un voisin veut vous embêter,il peut faire une procédure contre vous.C'est plusieurs années de procédures ,avec des frais d'avocat,d'expertise etc...avec au final un risque de démolition et de rmise en l'etat d'origine.

Donc je renouvelle mon conseil n'achetez pas ce bien ou alors avant toute signature consultez bien un avocat spécialiste de la construction.Il va vous demandez entre 100 et 300€ de consultation .Mais pour une telle acquisition cela est très utile..Ne vous fiez surtout pas aux arguments du vendeur ou de l'agence immobilière .Quant au notaire ,je métonne qu'il ne vous ait pas d'avantage informé, car civilement vous restez responsable .En plus c'étaient des garages et là ,**il y a aussi un problème majeur de changement de destination,d'hygiène et de sécurité.**

Amicalement vôtre

suji KENZO

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés