



Prescription Travaux fait sans autorisation

Par **Courou**, le **13/02/2020** à **12:14**

Bonjour

Je voudrais acheter une maison de 1967 construite avec un PC.

Le vendeur à fait lui même des modifications et agrandissements plus de 20 m2 en respectant les règles d'urbanisme de l'époque mais sans autorisation !

Les travaux étant terminés depuis plus de 10 ans, il me dit que c'est prescrit (art L421-9 du code de l'urbanisme) et donc qu'il n'y a pas lieu de régulariser.

Est ce vrai ?

Il a des factures de matériaux et deux attestations sur l'honneur de personnes qui confirment qu'il y a plus de 10 ans que les tx sont finis.

Est ce que ces documents sont suffisants pour le prouver si, après achat, je fais une demande préalable ou PC et opposition de la mairie ?

Merci d'avance de votre réponse.

Courou

Par **youris**, le **13/02/2020** à **15:55**

bonjour,

même s'il y a prescription sur les travaux réalisés sans autorisation d'urbanisme, il y a le côté fiscal puisque les taxes doivent s'appliquer pour cette maison sans les travaux et il reste le problème de la reconstruction en cas de sinistre et de la prise en charge par l'assurance.

faites-vous préciser par votre notaire le points ci-dessus.

salutations

Par **Bing**, le **09/04/2020** à **17:25**

Madame, Monsieur,

En vertu des dispositions de l'article L421-9 du code de l'urbanisme l'irrégularité d'une construction ne peut être invoquée par l'administration pour opposer un refus à une demande de permis de construire ou une décision d'opposition à déclaration préalable si les travaux ont

été réalisés depuis plus de 10 ans.

Cet article est toutefois assorti de nombreuses exceptions. Si les premières exceptions sont essentiellement fondées sur des considérations liées à la sécurité, à la préservation de l'environnement ou du domaine public, cet article précise également que cette prescription administrative n'est pas applicable lorsque la construction a été réalisée sans « qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ». Ce tempérament visant les constructions réalisées en l'absence de permis initial.

La date d'achèvement des travaux peut être déterminée grâce à un faisceau d'indices constitués notamment de photographies et de factures des travaux.

Dans tous les cas si les travaux réalisés respectent les dispositions réglementaires et législatives applicables il est possible de déposer auprès de la Mairie une demande de permis de construire afin de procéder à la régularisation,

Par **beatles**, le **09/04/2020** à **17:50**

Bonsoir,

Comme c'est souvent le cas l'on sort une phrase d'un article de son contexte et l'on ne retient que ce qui arrange.

Si il n'existe pas de permis de construire, même suite à une demande, il faut faire une demande de régularisation si les normes d'urbanisme en cours sont respectées.

Si le notaire n'intervient pas ou signe l'acte il peut être poursuivi au titre de l'article 1353 du Code civil.

Donc il faut contraindre le vendeur à régulariser antérieurement à la vente.

Si chantage de sa part, vous l'avertissez que vous allez le dénoncer aux impôts avec comme sanction un rappel plus une amende à cause de sa mauvaise foi.

Cdt.