



Achat maison en travaux depuis plus de 20ans

Par **titsuisse**, le **27/07/2010** à **12:14**

Bonjour,

Mon copain et moi meme sommes sur le point d'acheter une maison. Tout cela se passait tres bien jusqu'a ce que le notaire nous appelle et nous previenne qu'il n'y avait pas eu de certificat de conformité fait pour celle-ci et que si dans l'avenir la maison brulait, nous serions peutetre dans l'impossibilité d'avoir recours a quoi que ce soit afin de faire reconstruire, ou se faire payer par les assurances.

Hors, le certificat de conformité n'est plus depuis octobre 2007, et a été remplacé par la déclaration d'attestation de fin de travaux. Le soucis est que la maison est restée en travaux depuis 20ans, (l'ancien proprietaire a vraiment prit son temps), donc cela doit etre normal qu'il n'y ai pas ces papiers?

Cependant nous aimerions savoir si le permis de construire est toujours valide, et si oui, si nous pouvons continuer les travaux meme si le permis est au nom de l'ancien proprietaire? Nous avons les plans du permis de construire, et cela nous convient, nous aimerions faire pareil. Si l'on doit refaire faire un permis de construire et que celui ci n'est pas accordé comment ferions nous? car la maison est deja vraiment bien commencée...

Enfin j'ai beaucoup de questions la dessus, et j'en aurais certainement d'autres a poser selon les réponses.

Si vous avez des questions afin que vous puissiez m'aider un peu plus, pas de soucis (j'ai certainement oublié des éléments mais je ne suis pas assez connaisseuse!)

Merci d'avance

Par **elydaric**, le **28/07/2010** à **14:00**

Bonjour,

Tout d'abord, je vous conseille d'aller demander le dossier du permis de construire en mairie pour y vérifier qu'il n'y a vraiment aucun document relatif à la conformité ou à l'achèvement des travaux.

Le permis de construire de l'ancien propriétaire a été valable 2 an. Techniquement, cela signifie qu'il avait 2 ans pour commencer les travaux. Ensuite la durée des travaux importe peu. Toutefois, le propriétaire ne doit pas avoir arrêté les travaux pendant une période de plus d'un an, sinon le permis devient caduc.

Donc s'il ne sait jamais arrêté, le permis est toujours valide. Cela étant dit, peut être pourrait-il déposer maintenant une déclaration d'achèvement de travaux afin de "clore" le dossier et que vous puissiez déposer ensuite toutes les demandes nécessaires à de nouveaux travaux éventuels

Sachez que si vous voulez continuer les travaux de l'ancien propriétaire, vous devez demander un transfert de permis de construire pour qu'il soit désormais à votre nom.

Par **titsuisse**, le **28/07/2010** à **14:51**

merci beaucoup elidaric!

L'affaire est assez compliquée.

Je remet l'histoire du début comme ça, il y aura tous les éléments.

Il y a 26ans, le monsieur achete une Longère, quasi en ruine. Il refait faire un permis de construire (accordé) pour une extension et il fait une maison en L, il l'a commencé, mais ne l'a jamais terminée, (il reste un morceau du L qui s'est éfondré depuis, indiqué sur les plans de l'ancien permis de construire). Donc le permis de construire est caduc a ce jour.

Le projet en lui meme nous plaisait bien, mais il y aura certainement des changements a faire (donc peutetre aura-t-on recours a un permis dit "modificatif"?) en plus, il a changé le portail de place donc les plans ne sont pas tout a fait Valide!

Plusieurs solutions s'offrent a nous a ce moment:

- soit nous renonçons a la maison, et nous perdons 10% de la somme
- soit nous l'achetons:
 - nous ne faisons pas de nouveau permis de construire, (la prescription de 3ans fonctionne, donc pas de demolition) mais par contre la maison reste vraiment moche d'exterieur car nous ne pourrons plus rien changer (pas de travaux sinon ça repousse la prescription de 3ans!).
 - ou on refait un permis de construire, mais la ça prend énormement de temps, d'argent (environ 5000euro) et s'il n'est pas accepté, on est dans le meme cas que la premiere solution.

Sinon, sur les maisons de plus de 10ans, il parait que c'est le maire qui peut faire quelque

chose, donc d'après le notaire, il faudrait qu'il nous fasse une attestation comme quoi il nous régularise la maison, et nous autorise à continuer les travaux tels que sur les anciens plans... (Mais! parce qu'il y en a un bien sûr, le maire s'est fâché avec le vendeur de la maison, et apparemment il ne voudra pas faire cette attestation....)

Donc actuellement on va voir le maire vendredi, voir ce qu'il en ait réellement des papiers, car depuis trois jours on nous fait tourner en bourrique. Le notaire nous dit de voir ça avec le maire qui nous dit de voir ça avec la DDE qui nous dit de revoir avec le notaire...

Par **Ventevente**, le **28/07/2010** à **18:33**

Bonjour,

Merci pour d'avoir posté un message sur le sujet.

Je connais cette histoire puisqu'il s'agit de l'ancienne maison de mes parents (dans le calvados), ils viennent de m'en parler.

Je tiens à préciser qu'il n'y a pas de mésentente avec le maire.

En revanche, il a soulevé la problématique que vous avez abordée.

La maison a toute sa légitimité (taxe foncière, taxe d'habitation).

Le litige dont il est question porte sur une extension de l'habitation et non pas sur la construction. La construction de la maison en elle-même date des années 1900.

Et malheureusement, au-delà de 10 ans, la DDE ne dispose plus des archives.

J'espère pour tous que nous trouverons une solution et attendons avec hâte les conseils de professionnels.

Cordialement,

Par **titsuisse**, le **28/07/2010** à **21:46**

Bonsoir,

En effet je cherche à me renseigner sur le sujet car c'est assez compliqué, et surtout on ne veut pas avoir de problème par la suite, la maison nous plaît vraiment, sinon je n'aurais pas fait toutes ces démarches.

En plus le vendeur a l'air franchement sérieux, tout est fait en ordre depuis le début, et c'est vrai que le souci du permis de construire nous a retourné le sang pendant toute la nuit. Le but était donc de se renseigner pour savoir comment procéder par la suite! ;)

Pour la mésentente avec le maire veuillez m'excuser, c'est ce que l'on a pu nous dire ou déformer.

Cordialement

Par **Ventevente**, le **28/07/2010** à **23:32**

Bonsoir,

J'espère que vous pourrez mener à bien votre projet.

Après avoir consulté un professionnel, voici les informations dont je dispose:

L'article R 421-32 du code de l'urbanisme indique qu'un permis de construire ne peut être considéré comme caduc que dans 2 cas uniquement:

- si les travaux n'ont pas commencé dans les deux ans suivants la notification du permis de construire (ce n'est pas le cas de la maison)
- si les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an (ce n'est pas le cas non plus. Les travaux n'étaient pas d'une grande ampleur certes mais n'ont pas cessé.

Quand bien même cet argument serait avancé par l'administration (le maire), c'est à lui qu'incombe la charge de la preuve, donc c'est à lui d'apporter les éléments substantiels qui prouverait l'un ou l'autre des cas évoqués ci-dessus.

Si j'ai bien compris ce que m'expliquaient mes parents, le maire a avancé un motif non recevable par le droit immobilier. (motif selon lequel le permis de construire ne serait plus valable car les travaux n'ont pas été achevés).

Ce n'est pas du tout ce que nous indique le code de l'urbanisme.

En conclusion, temps que l'administration ne peut prouver la caducité du permis de construire, celui-ci reste valable.

Je compte me renseigner sur la déclaration d'achèvement des travaux dès demain et je vous propose de poster mes commentaires à nouveau sur ce site.

En effet, je pense que le sujet du permis de construire n'est plus un problème.

Le prochain sujet sera celui de la conformité.

Bonne soirée à vous et bon courage.

Cordialement,

Par **Ventevente**, le **29/07/2010** à **22:05**

Bonsoir,

Comme convenu voici quelques informations concernant le permis de construire du vendeur de la maison.

Effectivement, le vendeur n'est ni concerné par le cas n°1 ni par le cas n°2 de l'article R421-32. Le permis de construire est bien valable. La lettre du maire adressée au notaire était peu précise, en regardant de plus près, le permis est bien valable. Sur ce point, soyez sereins.

Par ailleurs, il est intéressant pour vous que le vendeur n'est pas déposé de déclaration d'achèvement des travaux, ainsi, il pourra vous céder son permis de construire, ce qui vous permettra de faire également des travaux, si vous le souhaitez et comme vous le souhaitez sans avoir à respecter un délai d'attente.

Cela vous donne davantage de souplesse.

Lorsque vos travaux seront terminés, vous pourrez aller déposer 30 jours après la fin des travaux une déclaration d'achèvement des travaux qui donnera lieu à la délivrance d'un certificat de conformité.

Pour terminer, j'ajoute que le permis de construire du vendeur est classique, aucune clause supplémentaire n'avait été ajoutée. Le plan d'occupation des sols a été respecté et la durée

des travaux importe peu.

J'espère que vous aurez l'occasion de lire ce message.

Soyez sereins, ce petit désagrément est mineur.

Bien cordialement,

Par **titsuisse**, le **29/07/2010** à **22:23**

Bonsoir,

Nous vous remercions pour les informations données concernant le permis de construire.

Nous pensons réellement que le vendeur est honnête, et qu'il fait tout son possible pour que la vente se fasse dans de bons termes, et dans les plus bref delais.

Cordialement