



Déclaration préalable de travaux et acte authentique

Par Fil_, le **25/12/2020** à **01:35**

Bonjour,

J'ai en vue d'acquérir un bien immobilier et je voudrais savoir si on peut faire annuler la vente en cas de délai impossible à respecter concernant la signature définitive ? Le notaire a stipulé le 15 mars 2021 mais ça ne sera pas possible en raison de la situation.

Le vendeur n'avait pas déclaré son changement de destination lorsqu'il a fait des travaux en 2005 et il a déposé une déclaration préalable le 24/10/20. Hors il a du fournir des pièces manquantes le 23/11 et lundi dernier la mairie m'a informé qu'il n'était pas possible d'accepter en l'état la DP. Par l'agence j'ai appris qu'il faudrait des plans d'architecte dicit le vendeur ce qui me semble étrange car le dossier était annoncé complet au 23/11. Je pense qu'il y a anguille sous roche car si ces plans étaient indispensables ils auraient été réclamés bien avant.

En attendant de prendre contact avec mon notaire, je me pose des questions et je ne suis plus aussi certain de vouloir acheter ce bien vu les reports successifs et le temps que ça prends (j'ai fait l'offre d'achat début septembre).

Je précise qu'il y a dans le compromis (10 jours de rétractation purgé) que j'ai signé une clause suspensive lié à l'attestation de non opposition à la DP. Mais il n'y a pas de date butoir et c'est sûrement une chose que j'aurais du demander au compromis.

Merci de m'avoir lu et pour votre aide.

Par **Mark_ESP**, le **25/12/2020** à **08:34**

Bonjour

[quote]

Mais il n'y a pas de date butoir

[/quote]

Pour la signature définitive ?

Par **morobar**, le **25/12/2020** à **10:14**

Bonjour,

[quote]

Par l'agence j'ai appris qu'il faudrait des plans d'architecte d'après le vendeur ce qui me semble étrange car le dossier était annoncé complet au 23/11.

[/quote]

Le dossier est complet, mais il doit s'agir de travaux sur une emprise totale supérieure à 150 m².

[quote]

lorsqu'il a fait des travaux en 2005

[/quote]

La prescription est écoulée. Pourquoi une DP ?

Par **Fil_**, le **25/12/2020** à **14:38**

Non pour la signature définitive c'est au 15 mars mais pas de date pour l'attestation de non opposition à la DP.

La surface des travaux correspond à 40 m² et la surface du plancher totale de l'habitation est d'environ 60 m² (20 m² de débarras)..

Il est demandé de régulariser en raison d'une création de copropriété avec le logement du 1er étage. C'est une maison individuelle divisée en 2 logements.

Par **Fil_**, le **26/12/2020** à **01:23**

J'ai lu aussi qu'il fallait déposer une DAACT pour rendre conforme les travaux même

antérieurs. La chose qui me perturbe est cette histoire de prescription de 10 ans sur les travaux sans PC ou DP, est elle vraiment un bouclier qui interdit tout éventuel recours que ce soit d'un tiers, des services publics ?

Par **morobar**, le **26/12/2020** à **09:19**

[quote]

La surface des travaux correspond à 40 m² et la surface du plancher totale de l'habitation est d'environ 60 m² (20 m² de débarras)..

[/quote]

Ce n'est pas la surface des travaux, mais la surface totale qui importe.

A vous lire la surface actuelle est de 20 m² ce qui est peu pour une maison, avec un agrandissement projeté de 40 m

Par **Fil_**, le **26/12/2020** à **13:36**

Non la surface du plancher est de 70 m² environ. En 2005 le vendeur a créé un appartement de 40 m². La chose que j'aimerais savoir c'est si cette date limite inscrite au compromis peut être utilisée comme argument pour faire annuler la vente en cas de délai encore en cours pour l'attestation de non opposition ou du délai des recours.

Par **talcoat**, le **27/12/2020** à **17:53**

Bonjour,

Pour l'instant, le terme fixé dans la promesse au 15 mars 2021 interdit toute action.

Il faudra examiner l'avancée de la situation seulement à cette date, entre temps les problèmes administratifs ne concerne que le vendeur.

Par **Bibi_retour**, le **04/01/2021** à **09:20**

Bonjour,

[quote]

Non la surface du plancher est de 70 m² environ. En 2005 le vendeur a créé un appartement de 40 m².[/quote]

Ceci n'est pas soumis à autorisation, et même si ce n'était pas le cas en 2005 la légalité d'une régularisation est appréciée au jour où elle est demandée.

Donc je ne comprends pas pourquoi le vendeur dépose une DP.

[quote]

J'ai lu aussi qu'il fallait déposer une DAACT pour rendre conforme les travaux même antérieurs[/quote]

La DAACT n'est applicable qu'aux travaux achevés à compter du 1er octobre 2007 (art 26 décret n° 2007-18 modifié). En déposant ce document le bénéficiaire de l'autorisation ne demande pas de conformité, au contraire il atteste que ses travaux sont achevés et conformes à l'autorisation délivrée.

[quote]

La chose que j'aimerais savoir c'est si cette date limite inscrite au compromis peut être utilisée comme argument pour faire annuler la vente en cas de délai encore en cours pour l'attestation de non opposition ou du délai des recours.[/quote]

Vérifiez les clauses suspensives. Si seule la non opposition à déclaration préalable est prévue vous devez espérer que l'autorité s'oppose à la DP. Dans tous les cas faites le point avec votre notaire.

Par **Fil_**, le **04/01/2021** à **15:20**

Pour faire un changement de destination il faut faire une DP ou PC c'est la loi. Et comme ça n'a pas été fait à l'époque il ne peut pas y avoir de prescription.

Pour la DAACT en obtenant une DP en 2021 au niveau légal il serait considéré que les travaux seront faits en 2021 et non en 2005. Donc la DAACT devrait suivre normalement avec les délais qui en découlent.

Par **Bibi_retour**, le **04/01/2021** à **15:47**

[quote]

Il est demandé de régulariser en raison d'une création de copropriété avec le logement du 1er étage. C'est une maison individuelle divisée en 2 logements.

[/quote]

Il s'agit bien là des travaux à régulariser ?

[quote]

Pour la DAACT en obtenant une DP en 2021 au niveau légal il serait considéré que les

travaux seront faits en 2021 et non en 2005. Donc la DAACT devrait suivre normalement avec les délais qui en découlent.

[/quote]

Ne mélangez pas l'achèvement des travaux et la régularisation administrative.

La **légalité** des travaux s'apprécie au jour où la régularisation est demandée. L'**achèvement** des travaux est apprécié à la date déclarée dans la DAACT, qui est applicable uniquement aux travaux achevés postérieurement au 01/10/07

Par **Fil_**, le **04/01/2021 à 16:59**

Oui c'est bien ça. Mais comment justifier de la date d'achèvement réelle ?

Par **Bibi_retour**, le **04/01/2021 à 17:06**

La création d'un logement n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme. Il n'y a donc aucune DP à demander et l'autorité devrait tout logiquement s'opposer à celle qui a été déposée.

Ceci n'empêche pas de s'assurer du respect des règles du PLU relatives aux places de stationnement s'il fixe un nombre de places en fonction du nombre de logements.

Sans DAACT la date de l'achèvement des travaux peut être revendiquée à l'aide de factures des artisans.

Par **Fil_**, le **04/01/2021 à 18:31**

C'est pourtant ce qui est précisé dans la législation :

<https://www.urbinfos.fr/plans-et-formulaires/changement-de-destination-definition-et-demarches-permis-de-construire-ou-declaration.html>

A la base c'était un hangar garage et aucune habitation attenante. Et si le vendeur ne peut pas fournir de factures ?

Par **talcoat**, le **04/01/2021 à 18:44**

Il y a bien un changement de destination avec modification de façade et sans doute de la structure porteuse donc :

Permis de construire.

A la date butoir de la promesse du 15 mars si vous n'avez pas la réalisation de la condition suspensive, vous pourrez reprendre votre liberté si vous le souhaitez.

Par **Bibi_retour**, le **05/01/2021** à **10:00**

[quote]

A la base c'était un hangar garage et aucune habitation attenante. Et si le vendeur ne peut pas fournir de factures ?

[/quote]

Ok il fallait le préciser dès le départ, maintenant je comprends mieux.

Comme le souligne Talcoat modification de façades + changement de destination = PC (R.421-14 code urbanisme).

Ce dossier qui part mal semble bien mal ficelé aujourd'hui, faire jouer la clause suspensive pour vous retirer semble une très bonne idée.