



## Déclarer une maison sans permis de construire

Par **papillon261186**, le **06/06/2012** à **09:56**

Bonjour,

Mes parents avaient un terrain, ce terrain était jusqu'en 2001 totalement constructible. Comme j'étais dans une situation d'urgence, j'ai donc construit ma maison, avec l'accord de mes parents, en me disant que je déposerais la demande de permis un peu plus tard mais, entre temps, les plans de la commune ont été mis à jour, il y a eu donc un changement concernant la partie où j'ai construit : il est devenu zone Nd, à risque inondable, zone rouge fort affluence, chose que j'ai découverte par le refus du permis de construire.

Malgré tout, j'ai continué ma construction, j'ai demandé une adresse à la mairie ainsi que l'eau et l'EDF, ils me l'ont accordé de surcroît avec une aide financière. En 2008, le terrain a été partagé, je suis devenu donc légalement propriétaire, la maison est déclarée dans l'acte, je m'attendais à payer la taxe foncière mais, jusque là, rien. Je me suis rendu aux impôts et ils m'ont dit qu'il fallait que je déclare la maison au cadastre, par l'imprimé H1.

Ma question est donc : qu'est-ce que je risque si je le fait ? Va-t'on me la détruire puisque en zone à risque sachant que la mairie est au courant et qu'elle n'a rien dit ou rien fait ? ou seulement payer une amende ?

Merci par avance pour vos réponses.

Par **francis050350**, le **12/06/2012** à **15:32**

Bonjour ,

La mairie n'a pas fait de procédure administrative ?

Si c'était le cas et qu'elle aille jusqu'au bout , il y aurait un risque à très long terme de voir le juge civil ordonner la destruction.

Vous êtes en fait dans le cas relativement fréquent de constructions sans permis ( et elles sont nombreuses et aucune démolie sauf exception .

Par contre , il faut vérifier les délais de prescription . Sauf erreur si l'administration n'a pas agi avant 30 ans de l'achèvement , les choses sont acquises .

Avant , c'est une construction invendable car qui prendrait le risque d'être attaqué pour cela ?

Par **amajuris**, le **12/06/2012 à 20:08**

bjr,

je réponds de mémoire donc d'autres intervenants seront peut être d'un autre avis.

3 ans après une construction sans permis, il y a prescription pénale donc plus de risques d'amende.

10 ans après une construction sans permis, il y a prescription civile donc l'administration ne peut plus rien faire, c'est la sanction de son inertie.

dans le cas de sinistre entraînant la destruction d'un tel bien, la reconstruction était impossible, il me semble qu'à jour cette restriction n'existe plus.

voir ci-dessous l'article L111-12 du code de l'urbanisme:

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux 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 :

a) 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 ;

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

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

d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

cdt

Par **francis050350**, le **12/06/2012 à 20:45**

Bonjour Amatrjis,

Formidables vos connaissances !

Ce sont des questions que je me posais souvent lorsque j'étais inspecteur des impôts FI et

confrontés à de tels cas .

Donc merci encore car dans mon nouveau job d'avocat j'ai qq dossiers qui seraient confortés par vos lumières .

La question de la prescription est donc decennale ? et la vente d'un tel bien sans difficultés ?

Par **patatedouce**, le **07/02/2015 à 04:19**

bonjour,

Dans une situation similaire mon père a transformé sans le savoir et petit à petit un bâtiment en habitation rudimentaire..sur une zone depuis classée avec probablement un CU négatif Aujourd'hui les imprimés h1 sont envoyés à ces vieilles bâtisses et qui peuvent mettre en évidence un changement de destination illicite mais il faut de remettre dans le contexte de l'époque !

Quelles seraient pour moi les conséquences et les prescriptions possibles en cas de régularisation .

Merci de vos réponses

!

Par **endomino**, le **12/02/2015 à 16:40**

bonjour,

j'ai habité de 1978 à 1983 dans une maison que mes parents ont fait construire en 1954 en attendant de faire construire plus grand sur le devant du terrain. avant et depuis 1984 c'est ma soeur qui y habite

mon père est décédé en 1984 et sur l'acte est mentionné cette maison deux pièces toilette et sdb. en plus de la maison de mes parents qui est devant sur le même terrain.

ma mère vient de décéder en octobre et nous n'avons aucun papier, la mairie nous dit que c'est un abris de jardin, qu'il n'y a pas de permis de construire.

Mes parents ont acheté un terrain en 1953 et on construit une maison de deux pièces, toilette et sdb en 1954, en attendant d'avoir l'argent pour construire une grande maison sur le devant du terrain.

J'ai habité cette maison de 1978 à mai 1983. en juillet 1983 c'est ma soeur avec ses deux filles qui s'y est installée. Et elle a refait la toiture en tuile elle était en fibrociment et a agrandi en utilisant un poulailler que mon père avait fait attenir à la maison.

Mon père est décédé en 1984 et sur l'acte cette maison est portée ainsi que celle de mes parents. Depuis ma mère payait les impôts fonciers et locaux.

Ma mère est décédée en octobre et nous voulions partager le terrain pour que ma soeur puisse garder sa maison, mais la mairie nous dit qu'il n'existe pas de permis de construire. Elle ne veut pas nous régulariser non plus.

Que pouvons nous faire ?  
Merci de bien vouloir m'aider

Par **TOTOFF**, le **02/06/2017** à **07:45**

Bonjour,

Comment déclarer des m<sup>2</sup> en plus au fisc (pour être nickel de ce côté là) sans régulariser cela à la mairie ?

Merci.

Par **morobar**, le **02/06/2017** à **08:20**

bjr,

Personne ne lit dans le marc de café ou les entrailles de chèvre.

Si vous voulez des réponses adaptées, il convient d'exposer la situation

Par **amajuris**, le **02/06/2017** à **11:37**

bonjour,

s'agissant d'impôts locaux, je crois que vous devez obligatoirement passer par la mairie de la commune pour que le trésor public modifie l'assiette de votre taxe foncière.

salutations

Par **morobar**, le **02/06/2017** à **15:42**

Non ce n'est pas le cas.

Il faut simplement adresser au fisc l'imprimé H1 dûment renseigné s'il s'agit d'une extension, voire d'une construction sans permis.

Par **Lilou.b**, le **28/07/2018** à **04:18**

Bonjour,

Nous sommes à la recherche d'une maison mais la plupart des maisons que nous voyons à la vente sont cadastrées et n'ont pas de permis de construire.

Nous aimerions savoir quels sont les risques si nous achetions une maison dans ces

circonstances ?

Merci de bien vouloir nous répondre car nous sommes un peu perdus.

Cordialement.

Par **morobar**, le **28/07/2018** à **10:47**

Bjr,

Si les maisons sont inscrites au cadastre, instrument fiscal, c'est parce qu'elles ont fait l'objet d'une déclaration.

Sauf en Corse ou les DOM-TOM, les maisons construites sans permis sont rares, ou âgées d'une époque où l'autorisation administrative n'était pas requise.

Cela a débuté en 1607 mais généralisé sous le nom de permis de construire en 1943 (wikipedia).

Par **Tisuisse**, le **28/07/2018** à **11:12**

Bonjour Lilou.b,

Le seul risque est, en cas de sinistre (destruction totale pour une raison quelconque) de ne pas pouvoir reconstruire puisque l'assurance demandera un permis de construire. Si vous êtes en zone "non aedificandi" (non constructible), l'assurance cherchera à vous rembourser le moins possible voire rien du tout. Voyez votre assureur et relisez votre contrat.

Par **talcoat**, le **28/07/2018** à **19:26**

Bonjour,

La question de @lilou n'est effectivement pas très probante mais la seule réponse est qu'il faut fuir cette situation si elle se présente car elle est source d'ennuis.