



Maison construire sans permis de construire

Par **silvereg**, le **06/04/2021** à **08:12**

Bonjour,

Je souhaite acheter une maison qui a été construite sans permis il y a plus de 30 ans et qui est depuis cadastré (enfin un permis a été retrouvé datant de 1950 pour une maison de 6m² mais la maison en faisait 40m²...)

Le propriétaire actuel a fait des travaux d'agrandissement et à voulu ensuite régulariser, il est passé de 40 à 55m².

Sauf que le permis ne lui a pas été accordé car la maison est sans permis à l'origine.

Nous sommes en plus en zone naturelle protégée.

Qu'est-ce que je risque en achetant cette maison?

Merci d'avance pour votre retour

Bien cordialement

Par **amajuris**, le **06/04/2021** à **09:52**

bonjour,

Après infraction à la législation sur le permis de construire, l'action pénale s'éteint après trois ans et l'action civile après dix ans, le tout suivant l'achèvement des travaux. La vente est donc possible, mais votre acquéreur devra être informé par vous qu'il ne pourra pas obtenir de permis de construire et qu'il risquera une opposition sur une déclaration de travaux. En zone A, ex zone NC (zone agricole), les constructions ne peuvent être admises que si elles ont un lien direct avec l'exploitation agricole. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est autorisée que si ce bâtiment initial a été édifié régulièrement.

source: <https://www.onb-france.com/actualites/faq-vente-dune-maison-construite-sans-permis->

voir également ce lien :

https://www.lemonde.fr/vie-quotidienne/article/2016/01/07/du-risque-d-acheter-une-maison-construite-illegalement-1-2_6004115_5057666.html

salutations

Par **Bibi_retour**, le **06/04/2021** à **09:58**

Bonjour,

Le délai de prescription pénale n'est plus de 3 ans mais 6 ans.

La prescription administrative décennale ne joue pas lorsque la construction était soumise à permis de construire (L.421-9 du code de l'urbanisme).

Acheter cette maison en l'état signifie que vous ne pourrez pas l'agrandir, ni la reconstruire à l'identique (L.111-15), vous ne pouvez que l'entretenir.

Par **silvereg**, le **06/04/2021** à **11:57**

Bonjour,

je vous remercie grandement pour ces retours.

J'en conclus donc que le maire ne pourra pas nous assigner en justice pour la maison initiale construite il y a plus de 30 ans. En revanche, nous ne pourrions pas la reconstruire si celle-ci est détruite.

Cependant pour l'extension de 10m² réalisée en 2018 par le vendeur actuel, il pourra nous assigner en justice et nous réclamer la destruction.

Est-ce bien cela?

En vous remerciant

Bien cordialement

Par **Bibi_retour**, le **06/04/2021** à **12:10**

En théorie le maire peut encore assigner **l'auteur des travaux**. Mais il semble qu'il s'est contenté de refuser l'extension et n'a pas ouvert de procédure d'infraction. C'est à vérifier en

mairie avant de vous décider.