



## Prescription de 3 ans sans permis de construire

Par **titi1549**, le **19/06/2010** à **12:36**

Bonjour,

J'ai agrandi ma maison il y a bientôt 4 ans de cela et sans permis de construire, mes voisins sont au courant et cela ne leur a pas posé de problème. Ceci étant je ne voulais pas rester dans cette situation de hors la loi et j'ai donc fait une demande de permis de construire. Celui ci a été refusé car mon agrandissement ne répond pas aux règles du POS. Comme je souhaitais à tout prix rentrer dans les règles et payer les impôts dû par cet agrandissement, j'ai fait un faux permis de construire (la forme de ma maison actuelle ne correspond pas du tout au permis déposé en mairie). Ce permis a été accepté.

J'ai préféré tout de même me faire conseiller avant de déclarer la fin de mes travaux et l'ANIL m'a dit qu'au delà de 3 ans la mairie ne pouvait plus intervenir si je justifiais que ma construction datait de plus de 3 ans, ce que je peux aisément faire à l'aide de devis et de témoignages de voisins.

Ma question est la suivante : dois-je annuler mon permis de construire actuel et dire la vérité à la mairie et bénéficier du délai de prescription ou est-ce que ce dépôt de permis annule ce délais de prescription.

Merci beaucoup par avance pour vos conseils et votre aide.

Par **elydaric**, le **19/06/2010** à **13:21**

Bonjour,

Sur la question de l'annulation du faux de permis de construire, vous n'avez pas l'obligation de donner de justification. Vous pouvez simplement, demander par courrier que ce permis soit annulé en donnant ses références.

Par **titi1549**, le **19/06/2010** à **17:30**

merci beaucoup cela sous entend que si je justifie que j'ai construit il y a 3 ans il y aura donc prescription?

Par **elydaric**, le **20/06/2010** à **18:57**

L'annulation de résout en rien votre construction illégale. Cela permet juste d'annuler un document qui est faux. Laisser le permis en vigueur vous expose par ailleurs à un contrôle de conformité qui se révélerait défavorable vu votre exposé.

Il y a effectivement prescription au bout de 3 ans après l'achèvement de la construction (voir confirmation ici : ). [Toutefois ce délai de prescription est étendu à 10 ans pour l'action civile des tiers lésés par une construction litigieuse.](#)

Par **dojarod**, le **30/06/2010** à **13:39**

Bonjour,

As tu eu réponses à tes questions?

En fait ton cas m'intéresse car je souhaite agrandir ma maison, je sais que mes voisins ne sont pas contre ces travaux, mais je ne souhaite pas faire de permis de construire pour la simple et bonne raison que je crains l'augmentation des impôts.

J'estime qu'on se fait déjà assez taxé comme ça et que si j'avais les moyens je me casserai pas la tête à construire moi même et les impôts ne me dérangerai pas...

Par contre je me demande comment je peux faire si un jour je souhaite vendre la maison ou si comme toi un jour je souhaite régulariser la situation pour entrer dans les règles de la société...

Merci pour tes réponses.

Par **titi1549**, le **30/06/2010** à **14:05**

Bjr,

Pour l'instant je n'ai pas vraiment de réponses très claires mais j'ai pris rdv avec mon notaire qui va m'éclairer je l'espère sinon je prendrai contact avec un avocat....en tout état de cause je te tiendrai informé des solutions trouvées

bonne journée et à bientôt

Par **amajuris**, le **30/06/2010 à 18:56**

bonjour,

le délai de 3 ans est un délai sur le plan pénal au-delà duquel vous ne risquez plus d'amende car construire sans permis est une infraction punissable.

au-delà des 3 ans qu'il vous faudra prouver votre construction demeure illégale pendant les 7 années qui suivent pour arriver à 10 ans de prescription.

donc toute action civile visant la démolition de votre maison peut se faire pendant les 10 ans qui suivent l'achèvement des travaux.

passer outre est tentant mais réserve aussi des surprises. je connais une personne qui avait modifié un garage en chambre sans autorisation et qui a été dénoncé par un courrier anonyme aux services concernés.

cordialement

Par **elydaric**, le **30/06/2010 à 19:06**

dojarod, je ne pense pas que le forum est vocation à trouver des "trucs et astuces" pour construire sans autorisation sans payer les taxes afférentes à toute construction !!!

Par **dojarod**, le **01/07/2010 à 14:06**

Bonjour,

Merci à Titi1549 pour sa réponse c'est gentil de vouloir me tenir au courant... Si tu le souhaites on pourra continuer cette discussion en privé.

Merci également à amajuris je connaissais ce point mais au bout des 10 ans même si l'on ne risque plus rien peut-on malgré tout demander une régularisation? afin que le cadastre corresponde bien à la réalité?

elydaric je comprends ton message et je trouve normal ta réaction qui permet certainement de garder ce site "propre".

Simplement je pense que les gens ne chercheront pas à détourner les règles si le permis de construire était simple à réaliser mais aussi si le calcul de l'impôt était à la portée de tout le monde... bref cela reste mon avis!!

Est-ce que M. Sarkozy lit ce forum?.....dommage...

Bonne journée à tous!

Par **titi1549**, le **20/07/2010** à **14:23**

bjr,

un petit point pour dajarod.....:)

Je te parle mon cas mais cela peut t'aider, j'ai vu mon notaire qui m'a confirmé que le délais pour ne plus avoir de risque notemment civile est de 10 ans moi j'en suis à 4 et je peux pas attendre pour vendre...le pb est le suivant qd je vais vendre ma maison les notaires demandent maintenant lors de la vente une copie du PC en mairie donc si il n'y en a pas ou si celui ci est faux c'est la cata. En fait suis un peu cerné de tout coté donc j'ai pris le choix d'infomer mes futurs acqereurs et de consentir à une reduction du prix:-(

Pour ton cas si t ne souhaites pas vendre d'ici 10 ans et qe personne ne te denonce ben "t'as pas de soucis " par contre à ta place j'irai en mairie por simuler le PC afin de voir si t correspond a POS ( ce qi n'était pas mon cas) alors si ton projet rentre dans ler règles meme si t veux vendre avant 10 ans t porras tjs réglariser ta sitation

voilà j'espère t'avoir donner des precisions et n'hesites pas si t vex d'atres infos  
titi

Par **pepito88**, le **13/10/2013** à **13:12**

bonjour

nous avons trouvé une maison de ville à acheter

celle ci a été agrandie de - de20M2 ,mais la déclaration de travaux a été rendue négative par la mairie ,après que l agrandissement est été fini...

les propriétaires n' ont rien dit!

voilà 8 ans que cela c est passé

ils veulent se régulariser au près des impôts l anomalie

sachant qu'il faut attendre 10ans pour la prescription

nous souhaitons notifier dans l acte d achat qu il prennent la démolition en charge s il arrivai quelque chose d ici les 2 ans qu'il reste pour la prescription

un conseil?

merci à vous

Par **moisse**, le **13/10/2013** à **16:50**

Bonjour,

Un conseil : OUI

A ma connaissance il n'existe pas de prescription pour un immeuble édifié après le refus de permis.

Par **06travaux**, le **29/11/2015** à **08:56**

Architect ne voulant pas quitté sa propriété intellectuel pour cause procès alors que le bâtiment béton cellulaire ce dégrade que peut-on faire  
le tribunal à une assignation en décembre  
merci pour réponse urgent  
la mairie demande un nouveau permis comme aucun travaux n'a été fait les 3 dernières années

Par **amajuris**, le **29/11/2015** à **10:19**

bonjour et merci sont des marques de politesse qui font toujours plaisir aux bénévoles qui répondent sur ce site !

Par **miya28**, le **26/12/2015** à **17:51**

bonjour  
j'ai une question très technique  
je suis commerçant j'ai un magasin construit en dur et derrière une cour non couverte de 210 m2 j'y ai installé une structure métallique démontable qui couvre l'espace et je l'ai transformer en espace de vente, les clients y on accès ,je l'ai fais sans faire de demande de permis de construire ( je ne savais pas qu'il fallait en faire une ) je souhaite régulariser la situation ,la cour se situe au milieu et de chaque extrémité se trouve un hangar au fond de 136 m2 au milieu de la cour de 210 m2 et devant le local magasin construit en dur de 38 m2 , est ce que le fait d'avoir abriter la cour est considéré comme une construction ? qu'est ce que je risque et que me conseiller vous ? merci . CORDIALEMENT

Par **morobar**, le **27/12/2015** à **10:33**

Bonjour,  
Vous devez vous rendre au service "urbanisme" de votre mairie ou de la collectivité en charge de l'instruction afin de régulariser votre opération.  
Une telle construction avec réception du public (donc ERP nécessite une autorisation d'urbanisme, mais aussi réception par la commission de sécurité..

Par **Adri87**, le **26/04/2016** à **21:09**

Bonjour,

j'ai obtenu un permis pour une modification de toiture, mais je souhaite la prolonger pour bénéficier d'un abri voiture, mais cela n'est pas autorisé par le PLU.  
quel est le risque ?

Merci

Par **amajuris**, le **27/04/2016** à **00:09**

bonjour,  
que si la commune s'en aperçoit, elle vous inflige une amende pour non respect de votre permis de construire et qu'elle vous fasse démonter ce qui n'est pas prévu dans votre P.C..

Par **quickquid**, le **14/09/2016** à **02:12**

Bonjour,  
j'envisage d'acquérir un petit bâtiment délabré qui faisait office de remise ou de cellier en annexe d'une maison principale qui a déjà été vendue après découpe de la parcelle. D'importants travaux seraient nécessaires pour viabiliser et rendre habitable ce bien qui est situé sur une zone devenue inconstructible pour cause de risque d'inondation ( et de surcroît protégée car à proximité d'une église ancienne).

Puis-je espérer obtenir une autorisation de travaux ou un permis de construire à partir de l'existant?

merci pour votre réponse

Par **SonicY**, le **29/04/2017** à **23:43**

Bonjour

J'envisage d'acheter une maison dont une terrasse surélevée (sur pilotis) a été transformée en pièce intégrée à la maison.

Aucune demande de permis n'a été effectuée et le cadastre mentionne encore une terrasse. La transformation date de plus de 10 ans. Quels sont les risques encourus ?

Un permis de construire en régularisation est-il possible à obtenir sachant que la maison est en zone inondable non constructible ?

Que se passe-t-il en cas de sinistre et absence de permis de construire : serai-je obligé de reconstruire une terrasse ou pourrai-je reconstruire en comme l'actuel ?

Merci par avance pour vos éclairages.

Par **morobar**, le **30/04/2017** à **09:13**

Bonjour,

Il ne sera pas possible de régulariser compte tenu de la zone.  
En cas de sinistre vous ne pourrez que déblayer les débris.

Par **amajuris**, le **30/04/2017** à **13:31**

bonjour,

seule la mairie peut vous indiquer si ces travaux peuvent être régularisés par un permis de construire.

mais s'agissant d'une zone inondable présentant des dangers pour ses occupants, un refus de construction à l'identique peut vous être opposé en application de l'article L421-9 du code de l'urbanisme qui indique:

" Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable 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 :

.....

1° 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 ;

.....

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;"

vous pouvez faire mentionner dans votre compromis une condition suspensive qui prévoit que votre vendeur devra obtenir un permis de construire de régularisation.

salutations

Par **talcoat**, le **30/04/2017** à **18:11**

Bonjour,

Le classement en zone inondable ne veut pas dire forcément interdiction de construire.

Il faut consulter le règlement du document d'urbanisme et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le conseil du permis de construire de régularisation (surement complexe à mettre en œuvre) est une bonne précaution.

Cordialement