



Prescription Travaux fait sans autorisation

Par **Courou**, le **13/02/2020** à **11:20**

Bonjour

Je voudrais acheter une maison de 1967 construite avec un PC.

Le vendeur à fait lui même des modifications et agrandissements plus de 20 m2 en respectant les règles d'urbanisme de l'époque mais sans autorisation !

Les travaux étant terminés depuis plus de 10 ans, il me dit que c'est prescrit (art L421-9 du code de l'urbanisme) et donc qu'il n'y a pas lieu de régulariser.

Est ce vrai ?

Il a des factures de matériaux et deux attestations sur l'honneur de personnes qui confirment qu'il y a plus de 10 ans que les tx sont finis.

Est ce que ces documents sont suffisants pour le prouver si contestation des services de l'urbanisme.

Merci d'avance de votre réponse.

Courou

Par **morobar**, le **13/02/2020** à **11:53**

Bonjour,

Mieux vaut régulariser. La prescription dont il est question n'a pas pour effet de régulariser des travaux.

Mais attention, la rédaction du H1 va certainement modifier TF et TH.

Par **Courou**, le **13/02/2020** à **15:05**

C'est noté

J'ai lu l'article L421-9 et d'après moi c'est prescrit !

La regulrégularis dont vous parlez est à faire auprès de quel administration ?

Merci d'avance

Par **Courou**, le **13/02/2020** à **15:10**

Suite :

des factures de matériaux et deux attestations sur l'honneur de personnes qui confirment qu'il y a plus de 10 ans que les tx sont finis, est ce suffisants pour le prouver si contestation mairie ?

Merci d'avance

Par **morobar**, le **13/02/2020** à **15:44**

La mairie ne contestera pas, et vous disposez des éléments suffisants.

Mais la régularisation permettra de mettrre en accord réalité et publicité foncière, et le cas échéant de procéder aux réparations si un jour besoin est.

Par **goofyto8**, le **13/02/2020** à **15:46**

[quote]

Ne pensez pas que cet arbre était inamovible ni non abbatrable .

[/quote]

Cet arbre, bénéficiant de la prescription trentenaire, est inabattable si le propriétaire veut le conserver.

Par **morobar**, le **13/02/2020** à **15:58**

<https://www.chevalier-avocats.fr/arbres-ombre-et-troubles-de-voisinage/>

Cependant, les tribunaux admettent parfois le trouble anormal de voisinage.

Ainsi, la Cour d'appel de Rouen, dans une décision du 10 janvier 2007, précise que par application combinée des [articles 544 et 1382 du Code civil](#), il est de principe que le droit de propriété est limité par l'obligation de ne causer au voisin aucun dommage qui dépasserait les inconvénients normaux du voisinage.

En l'espèce, le fait que les arbres respectent très largement la distance légale imposée par l'[article 671 du Code civil](#) est sans incidence. Ces arbres, implantés dans une zone semi-rurale et semi-urbaine, ont atteint une hauteur qui génère des nuisances importantes. La propriété voisine est envahie d'aiguilles de pins imputrescibles et de feuilles, ce qui contraint la voisine à procéder au nettoyage régulier de sa propriété et ce qui diminue très sensiblement l'ensoleillement de sa terrasse. L'auteur du trouble, qui est propriétaire d'un très grand terrain, doit être condamné à abattre tous les pins, à élaguer les bouleaux et l'érable et doit réparer le trouble de jouissance subi par sa voisine, à hauteur de 1500 euros.[\[7\]](#)

Egalement, la Cour d'appel de Chambéry a jugé, dans une décision du 30 août 2005, que :

« si l'existence d'arbres de grande hauteur plantés à la distance légale est insuffisante en soi à caractériser un trouble anormal, tel n'est plus le cas lorsque ces arbres de grande hauteur implantés à une faible distance d'une maison d'habitation occasionnent une gêne importante en diminuant de façon conséquente l'ensoleillement de la propriété et entraînant des nuisances telles que la chute de branches et l'accumulation importante de feuilles mortes [...] que la présence de ces arbres du fait de leur hauteur occasionne des nuisances importantes liées à la perte d'ensoleillement et à la présence de feuilles mortes en automne[/b][i] ». [/b]

La Cour d'appel a ordonné l'abattage des arbres et a alloué aux victimes de ce trouble de voisinage une indemnité de 12000 euros compensant le préjudice subi depuis au moins cinq ans du fait de la perte d'ensoleillement et de l'accumulation des feuilles mortes.[\[8\]](#)

Egalement, la Cour d'appel de Grenoble, dans une décision du 8 janvier 2003, a considéré que la présence d'arbres de grande taille entraînant pour le propriétaire voisin une perte partielle d'ensoleillement et une privation de vue sur le massif de Belledonne pour le voisin même s'ils respectent la limite séparative des propriétés doit s'analyser en un trouble anormal de voisinage, la gêne ne pouvant que s'accroître au cours des années, les arbres pouvant atteindre une hauteur de 20 à 25 mètres. Il doit être ainsi créé une ouverture de vue par l'abattage de certains pins noirs et procédé à l'élagage de certaines branches

Par **Courou**, le **13/02/2020** à **16:15**

Ok,

Comment faire pour régulariser ?

Y a-t-il un formulaire spécifique ?

Merci

Par **morobar**, le **14/02/2020** à **10:03**

C'est le même formulaire que pour un PC ou une DP.

Par **Bibi_retour**, le **14/02/2020** à **12:00**

Bonjour,

Pas de prescription si les travaux étaient soumis à permis de construire : art. L.421-9 5e al.

Pour la régularisation, vérifiez si les travaux relèvent de la déclaration préalable ou du permis de construire, et surtout si les règles actuelles autorisent ces travaux.