



Régularisation d'un permis de construire

Par **Sophti**, le **22/02/2019** à **17:19**

Bonjour. Nous sommes sur le point d'acheter un bien en Guadeloupe 97128, et venons d'apprendre qu'il n'y a pas de permis de construire pour cette maison datant de 1966. En plus de cela, il y a eu un agrandissement à celle-ci. La mairie me dit qu'il faudra régulariser en faisant une demande de permis de construire comme si c'était une nouvelle constitution. Cela se fait-il vraiment ? Sommes-nous sûrs d'avoir cette régularisation de permis de construire ? Combien cela coûte-t-il sachant que sa superficie est de 110 m² sur un terrain de 400 m² ? Qui appeler pour faire ce permis ? Merci pour vos réponses.

Par **Bibi_83**, le **22/02/2019** à **17:36**

Bonjour,

Lorsque les travaux envisagés sur une construction irrégulière (sans autorisation ou non conforme à l'autorisation) n'en sont pas dissociables et n'entrent pas dans le cadre de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme, le permis doit porter également sur la régularisation des travaux irréguliers (CE 9/7/86 n° 51172 THALAMY).

La régularisation s'apprécie au jour où vous la demandez. Étudiez donc le règlement du PLU afin de savoir si la régularisation peut être accordée. Dans le cas contraire, aucune autorisation de travaux ne vous sera délivrée sur ce bien. De même, il est fort possible qu'une reconstruction après sinistre ne soit pas autorisée.

Dans le cas où la régularisation est possible, vous devrez payer la taxe d'aménagement correspondant à la surface de plancher totale de la maison.

Par **Sophti**, le **22/02/2019** à **18:11**

Merci pour votre réponse ! J'ai oublié de signaler que la maison est cadastrée et il existe un acte de propriété. Cela voudra T-il qu'au niveau du PLU ce serait accordé ?

Par **talcoat**, le **23/02/2019** à **12:02**

Bonjour,

Le fait que la maison ai déjà fait l'objet d'une mutation et qu'elle soit cadastrée n'enlève en rien le caractère illégale de la construction, puisque sans permis.

Pour connaître la constructibilité de la zone il faut vérifier les documents d'urbanisme de la commune, sachant qu'à la Guadeloupe un certains nombres n'ont pas de PLU approuvé et sont encore sous RNU.

Si la zone n'est pas favorable à votre régularisation, l'achat peut quand même s'envisager (il existe de nombreuses constructions sans permis dans le département y compris dans la zone des 50 pas géométriques) et vous ne serez pas inquiété puisque la construction a plus de 10ans.

Par contre cette situation interdit tout agrandissement et ne permet que des travaux de remise en état.

Un contexte qui mérite une discussion du prix de vente.

Par **Sophti**, le **24/02/2019** à **20:19**

Merci pour vos réponses. Nous allons nous renseigner au niveau de l'urbanisme de la commune. •.Selon vous est -il plus judicieux de négocier avant la signature du compromis ou au contraire après signature pendant les 10 jours de rétractation ??? • Quelqu'un pourrait-il nous dire combien devront nous pour la taxe d'aménagement du l'on décide de régulariser sachant que la maison fait 110m2 au sol et c'est dans la commune de Goyave ??
Cordialement.

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **08:52**

Si vous souhaitez négocier il est plus honnête de le faire avant la signature, après l'acheteur pourrait se sentir arnaqué.

Demandez au service urbanisme de la ville quel montant peut atteindre la taxe d'aménagement. Le calcul dépend notamment de la part communale, départementale et régionale.

Par **talcoat**, le **25/02/2019** à **21:17**

La commune de Goyave comporte des zones de submersion cyclonique et de surcote marine, il faut donc bien vérifier la situation de la construction.