



Transfert de permis de construire

Par **Vence**, le **24/08/2013** à **21:10**

Bonsoir,

Nous avons acheté fin décembre 2012 une maison individuelle récente mais sans déclaration d'achèvement des travaux et sans conformité. Dans l'urgence de trouver un logement décent, nous n'avons pas vraiment pensé aux conséquences de ce détail.

C'est lorsque nous avons voulu faire construire une piscine que nous nous sommes rendus compte que la maison n'était pas conforme au permis de construire déposé en 2009! (il manque deux fenêtres, certaines ne sont pas en aluminium et les volets ne sont pas de couleur verte). Et nous ne pouvions faire une simple déclaration de travaux pour la piscine étant donné que le permis de construire de la maison n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ! (dixit la mairie). De plus le permis est au nom des anciens propriétaires.

Nous sommes dans l'impasse, que pouvez-vous nous conseiller?

Cordialement

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **13:22**

Bonjour,

Avant de vous donner des "pistes" pour vous permettre de vous sortir d'une situation juridique délicate, permettez-moi cette remarque: vous avez été bien imprudents lors de cette acquisition.

Ma première remarque concerne le notaire qui a instrumenté cette vente: il me semble qu'il aurait dû procéder à la vérification de l'existence de la déclaration d'achèvement des travaux,

et qu'en conséquence il engage sa responsabilité professionnelle.
Ci-dessous, lien vers site de la chambre des notaires d'Ile-de-France:

<http://www.paris-idf.fr/achat-immobilier/la-signature-de-lacte-de-vente>

Quant à la déclaration de conformité, elle n'existe plus en tant que telle. Seule la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R 462-1 (code de l'urbanisme) permet aux services de l'urbanisme compétents de vérifier si les prescriptions du permis de construire ont été respectés et cela dans un délai précis.

Quant au transfert du permis de construire, on peut considérer qu'il s'est fait de manière tacite par l'acte de vente.

Vous pouvez déposer un permis de construire modificatif, en tentant de faire "valider" les irrégularités de votre vendeur, ainsi que votre propre projet d'aménagement et de construction de piscine. Mais je ne puis que vous conseiller de faire déposer ce PC modificatif par un professionnel tel qu'un architecte.

Et si vous envisagiez une action en responsabilité contre le notaire, rapprochez-vous d'un avocat qui appréciera la situation juridique actuelle et ses chances d'aboutir.

Cordialement.

Par **Vence**, le **26/08/2013** à **15:53**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Nous ne pouvons pas mettre en cause la responsabilité de notre notaire car il avait stipulé dans l'acte que la maison n'avait pas la DACCT.

Nous n'avions naïvement pas imaginé les conséquences !

Vous dites que le transfert de permis est tacite par l'acte de vente mais la mairie, de son côté, nous dit qu'il aurait fallu que l'ancien propriétaire fasse ce transfert par courrier et il nous est donc impossible de faire une modification de permis ou quoi que ce soit d'autre.

Si vous avez d'autres suggestions, nous sommes preneurs.

Cordialement.

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **17:30**

En reprenant votre premier message, vous indiquez que le permis de construire a été déposé en 2009. La durée de validité d'un permis de construire étant de 3 ans, il est de tout façon caduc. Donc, la possibilité du transfert ne se pose plus.

Mais si cela avait été possible, la demande de transfert se fait grâce à un imprimé spécial, dans lequel le demandeur initial dispose d'une partie où il doit signer (il ne s'agit pas de faire une lettre).

Aujourd'hui, pour vous sortir de cette situation, je ne vois pas d'autre solution que de déposer un PC modificatif.

Et comme dit précédemment, comme il s'agit de récupérer des irrégularités dans la construction par rapport au permis initial, il serait préférable que ce nouveau PC, intégrant votre propre projet de piscine, soit établi par un architecte, professionnel ayant la maîtrise des améliorations possibles acceptables par votre mairie.

Votre notaire ne vous a pas mis en garde contre les conséquences dommageables d'une acquisition immobilière n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux? Et son devoir de conseil, qui peut là encore engager sa responsabilité professionnelle.

Cordialement.

Pour info, deux liens:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2082.xhtml>

<http://www.urbinfos.com/reglementation/regulariser-construction-non-declare.html>

Par **Vence**, le **26/08/2013** à **19:44**

Nous voudrions bien régulariser la situation mais nous ne pouvons pas déposer un PC modificatif puisque notre nom n'est pas sur le permis initial.

Cordialement.

PS: Merci pour les liens

Par **trichat**, le **26/08/2013** à **20:48**

A mon avis, le permis initial n'est plus valable (+ de 3 ans).

C'est la raison pour laquelle, vous devez déposer un nouveau permis de construire qui intégrera les modifications -autant que cela soit possible- liées aux erreurs de votre vendeur, et votre propre projet de construction de piscine et autres aménagements.

Je vous conseille vivement de rencontrer un architecte qui, en tant que professionnel, pourra étudier toutes les modalités de rectification des irrégularités initiales afin de respecter au plus près les prescriptions du 1er permis, et intégrer votre projet.

Un PC présenté par un architecte a de fortes chances de recevoir un accueil favorable.

Cdt

Par **Vence**, le **26/08/2013** à **21:13**

Merci pour votre conseil.

Nous allons chercher un architecte pour mener à bien notre projet.

Cordialement.