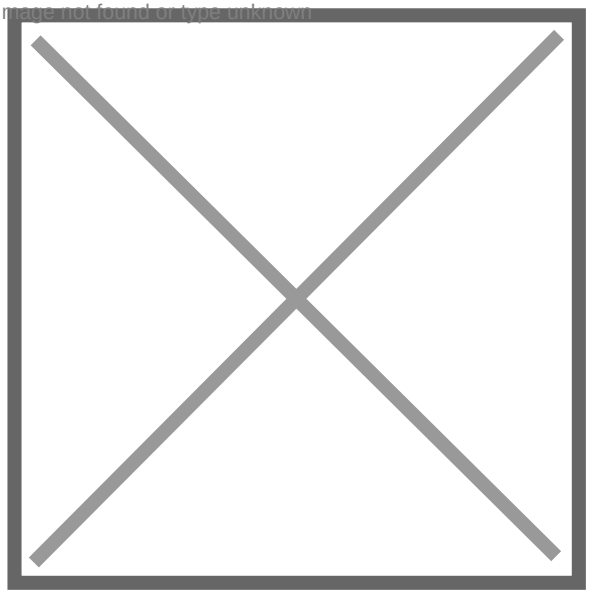
Image not found or type unknown



Lorsqu'urbanisme et juridique sont incohérents

Par **celinoupi**, le **07/09/2016** à **23:57**

Bonjour,

Je viens vers vous car j'ai besoin d'informations concernant mes droits pour faire des travaux d'isolation extérieure.

J'ai acheté mon chalet d'habitation situé à Paley (77) en 2009. Je paye mes impôts foncier et taxe d'habitation depuis cette date, et l'ancien propriétaire en faisait de même, ainsi que ceux d'avant. Il parait qu'il n' y a eu à l'époque en 1983 aucune demande de permis de construire, bien que des impôts fonciers soient toujours payés depuis 33 ans. Ce chalet est construit en Zone Protégée et lorsque j'ai acheté le chalet, le notaire m'a conseillé de le mettre au 30 ans de construction sur le cadastre, donc en 2013, un représentant des impôts l'a bien intégré sur le cadastre.

J'ai besoin d'isoler mon chalet par l'extérieur, et mettre un poêle à granulés, car à ce jour, je vis à mi-temps avec mes 2 filles sans chauffage ni isolation. J'ai donc fait une demande préalable de travaux auprès de la mairie de Paley et mon dossier a été directement refusé, car n'ayant pas de permis de construire et que mon chalet n'existe pas.
Ainsi, chaque mois depuis 7 ans, je paye l'impôt foncier, sur un chalet qui, aux yeux de l'urbanisme n'existe pas, mais qui aux yeux juridictionnel existe, il est sur le cadastre, et sur lequel je ne peux faire aucun travaux.

Est-ce normal ??? Pourquoi je paye un impôt foncier sur un logement que je ne peux restaurer, voué à tomber en ruine ?
Quel recours ai-je afin que la mairie me donne l'autorisation de restaurer mon chalet et le

mettre aux normes décentes de vie ?

La mairie accepte mon aide financière par le biais des impôts fonciers mais refuse mes petits travaux ?

Merci pour vos réponses.

Par **morobar**, le **08/09/2016** à **07:39**

Bonjour,
Il n'y a nulle incohérence.
Cette construction est illégitime, mais protégée par la prescription qui empêche la puissance publique d'ordonner la destruction.
Mais aucune autorisation de travaux ne sera jamais délivrée.
Il faut que le zonage soit modifié dans le PLU pour espérer une évolution favorable.

Par **celinoupi**, le **08/09/2016** à **11:36**

Mais alors pourquoi je paie un impôt foncier sur un bien immobilier dont on me certifie qu'il n'existe pas, aussi bien à l'urbanisme qu'aux impôts???

Par **amajuris**, le **08/09/2016** à **11:50**

Bonjour,
Personne ne vous dit que le chalet n'existe pas mais que sa construction est illégale.
D'ailleurs dans votre premier message, vous indiquez que vous l'avez fait figurer sur le cadastre qui est un document à vocation fiscal.
Comme vous l'écrivez, ne pouvant pas restaurer votre chalet, il tombera en ruines et il n'y aura plus de construction illégale.
Salutations

Par **celinoupi**, le **08/09/2016** à **23:12**

Mais pourquoi je paie un impôt foncier sur un chalet qui au vu des impôts n'existe pas et qui n'existe pas non plus pour l'urbanisme??

Par **morobar**, le **09/09/2016** à **07:22**

Ce chalet existe même si sa construction est illégitime.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je ne vois pas pourquoi vous prétendez qu'il n'existe pas pour le fisc ou l'urbaniste de votre commune.

Par **talcoat**, le **11/09/2016** à **11:44**

Bonjour,
La jurisprudence sur le sujet a été quelque peut assouplie.

Dans l'hypothèse où un immeuble a été édifie en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, l'autorité administrative saisie d'une demande tendant à ce que soient autorisés des travaux portant sur cet immeuble est tenue d'inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble du bâtiment.

Dans l'hypothèse où l'autorité administrative envisage de refuser le permis sollicité parce que la construction dans son entier ne peut être autorisée au regard des règles d'urbanisme applicable à la date de sa décision, elle a toutefois **la faculté**, dans l'hypothèse d'une construction ancienne à l'égard de laquelle aucune action civile ou pénale n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vue de cette demande, **d'autoriser**, parmi les travaux demandés, **ceux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes,** alors même que son édification ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables.

Il reste donc des possibilités...il faut persévérer.
Cordialement

Par **celinoupi**, le **12/09/2016** à **10:28**

Merci de votre aide et vos informations précieuses.
Cordialement

Par **celinoupi**, le **12/09/2016** à **14:09**

Merci beaucoup pour ces informations.
J'ai pris la décision d'écrire au médiateur de la République et ai besoin de connaitre où vous avez eu ces informations. Code de l'urbanisme??
Merci par avance de me renseigner.
Cordialement

Par **goofyto8**, le **12/09/2016** à **14:42**

bonjour,
Votre problème semble se situer en Seine-et-Marne, mais sachez qu'il est omniprésent dans

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

certaines régions de montagnes (Alpes) où des chalets en haute montagne sont désormais illicites; et où aucune autorisation de travaux ou de raccordements aux réseaux ne sont permises.
Cependant les propriétaires paient l'impot foncier.

Par **amajuris**, le **12/09/2016** à **15:57**

il faut savoir que de nombreux chalets situés en montagne ont été construits avant la création du permis de construire et que la loi du 9 février 1994, pour la préservation de ces chalets, permet justement la restauration ou la reconstruction de chalets d'alpage, à titre dérogatoire, sous certaines conditions.
ces anciens chalets ne sont donc pas illicites et leurs restaurations sont tout à fait autorisées sous réserve d'obtenir les autorisations prévues.

Par **talcoat**, le **12/09/2016** à **21:07**

NON...ce n'est pas la question d'un chalet d'alpage en seine et marne!!!
Il s'agit de la possibilité de réaliser des travaux d'entretien ou de mise aux normes sur une construction édifiée sans autorisation : la réponse est contenue dans mon message précédent.
Pour un particulier non averti, il est préférable de confier la défense de ses intérêts à un avocat spécialisé.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés