



Permis de construire ou déclaration de travaux

Par **maison17**, le **11/03/2017** à **15:34**

Bonjour,

Nous avons trouvé une maison à acheter dans le secteur que l'on recherchait. Cette maison n'a pas été finie par le propriétaire suite à des soucis financiers. Pour faire simple, il y a la dalle de béton, les quatre murs et la charpente de posés (pas de tuiles, pas de fenêtres...). Le dépôt de permis de construire a été déposé en 2011 donc autant vous dire qu'il n'est plus valable, avec les nouvelles normes depuis le 1 mars. Pour faire une nouvelle demande de permis nous devons passer par un architecte, nous serions soumis à la rt2012, etc. donc surcoûts des opérations plus de 25.000 € ce qui n'est pas possible pour nous.

Alors voilà nos questions :

De ce que j'ai compris, le permis sert pour la création d'un volume supérieur à 20 m² et 1,80 m de haut, donc pour le moment c'est bon, l'ancienne propriétaire avez fait ça dans les règles. Dans la mesure où, pour refaire une toiture, une simple demande préalable de travaux est nécessaire, idem pour la création ou changement d'ouverture sur les façades, ainsi que pour les enduits, changement de destination, etc.

Donc sommes-nous réellement obligés de déposer un permis de construire dans la mesure où le volume est déjà créé dans les règles ou peut-ont simplement faire plusieurs demandes de travaux pour tout finir ?

J'espère avoir été assez clair dans mes explications car le cas est assez particulier.

En vous remerciant d'avance pour les réponses que vous pourrez nous apporter.

Par **goofyto8**, le **11/03/2017** à **15:41**

Bonjour,

Les travaux qu'il vous reste à faire nécessitent simplement une déclaration préalable de travaux.

Cependant, la commune pourra refuser d'accepter ces travaux si le précédent propriétaire n'a pas obtenu le certificat de conformité pour le permis qu'il a déposé.

Par **maison17**, le **11/03/2017** à **15:45**

Bonjour merci pour votre réponse, je ne sais pas si il à eu le certificat de conformité mais je ne pense pas car il a laisser "tomber" les travaux donc pas de déclaration de fin de travaux.

Par **goofyto8**, le **11/03/2017** à **16:07**

Bonjour,

En relisant votre premier message, je m'aperçois que vous n'êtes pas passé encore chez le notaire pour signer l'acte. Non ?

Cela change pas mal de choses, car les notaires sont tenus de demander au vendeur, outre son permis de construire, le certificat de conformité ou la déclaration d'achèvement des travaux.

En cas de non production, vous serez tenu de redemander un permis en repartant de zéro.

Par **maison17**, le **11/03/2017** à **20:44**

Effectivement il n'y a encor rien de signer on étudie toute les options possible avant de signer car notre budget n'est pas extensible et selon les options cela peu varier a un surcout de 20 25000€ .

Nous avons un rendez vous avec le propriétaire demain soir , nous verrons si il est en mesure de nous fournir un certificat de conformité ou autre document officiel .

Si nous devons refaire un permis de construire se qui nous est pas trop favorable car on va de nouveaux payer la taxe d'aménagement etc alors qu'elle a déjà été payer par le propriétaire actuel , nous ferons un permis pour un simple local de stockage et atelier (le bâtiment se situe dans une zone artisanale et nous devons faire une partie habitation et le reste en atelier dépôt) et nous ferons par la suite une demande préalable de travaux pour aménager la partie habitation , se ne sera pas le plus rentable mais nous éviterons la RT2012 et ferons quand même une économie d'environ 15000€ .

Par **morobar**, le **12/03/2017** à **07:50**

Bonjour,

Sachant que le certificat de conformité n'existe plus, vous aurez des difficultés à en obtenir un.

Par **maison17**, le **12/03/2017** à **08:23**

bonjour et merci , oui je me doute que nous aurons des difficultés a obtenir des document sur la carcasse existante ,mais elle est la sur le terrain et correspond parfaitement a se que l'on cherche , se serais dommage d'être obliger de la démolir pour la reconstruire à l'identique juste pour de la paperasse ,surtout que nous avons vu les plan d'origine déposer pour le PC en 2011 et la carcasse correspond parfaitement .

Par **morobar**, le **12/03/2017** à **09:22**

Ce que j'indiquai est que le document dont vous exigez la production n'existe plus. La conformité est délivrée par défaut dès le dépôt de la déclaration de fin de travaux.

Par **maison17**, le **12/03/2017** à **09:31**

OK j'avais mal lu autant pour moi , en tout cas sa ne va pas être simple tous sa car la déclaration de fin de travaux sera impossible a faire par le propriétaire car la maison n'est pas fini, l'idéal serai que le maire accepte une "prolongation du permis".

Par **morobar**, le **12/03/2017** à **09:50**

Le permis est périmé, et le propriétaire est susceptible d'être poursuivi sur le plan pénal, les travaux déjà entrepris considérés comme effectués sans permis. Si vous redéposez un permis, celui-ci sera instruit selon les règles actuelles, PLU, RT2012...

Par **maison17**, le **12/03/2017** à **10:20**

ok ,donc pour être en toute légalité et perdre le moins d'argent possible le mieux serai je pense ,arrêter moi si je me trompe , dans un premier temps passer par un archi pour faire une nouvelle demande de PC en passant toute la carcasse en simple atelier ,qui si j'ai bien compris ne sera pas soumis a la rt2012 car bâtiment sans chauffage ,juste avec quelques point lumineux et prise de courant soumis au consuel et un lavabo et wc , et quelque mois ou année (a voire selon l'évolution) je fait un changement de destination pour y faire une partie habitation qui nécessite une simple déclaration de travaux et qui du coup ne sera pas soumis a la rt 2012 . je sais je parle beaucoup de la rt 2012 et comment l'éviter , je n'ai rien contre cette norme bien au contraire mais si je doit faire les travaux en fonction le surcout sera

énorme (faire une nouvelle isolation au sol car celle existante est insuffisante, se qui implique de modifier toute la maçonnerie des façade car les fenêtrés seront trop basse , rajouter des baies vitrées et il n'y a pas spécialement de place pour les mètres ,ainsi que de nombreux petits détails qui augmentent considérablement la facture)

Dans tous les cas je vous remercie pour vos réponses et d'avoir pris le temps de me lire

Par **morobar**, le **12/03/2017** à **10:46**

Bref vous allez construire en plusieurs étapes une maison invendable par la suite, tout cela pour espérer éluder une réglementation sans certitude d'échapper à ces contraintes. Le meilleur conseil qu'on puisse vous donner est de prendre contact avec l'urbaniste local. Un autre conseil à titre indicatif, cherchez votre bonheur ailleurs si vous n'êtes pas certain de mener à bien ces projets.

Par **talcoat**, le **13/03/2017** à **11:57**

Bonjour,

La première question était plutôt quelle est la date de délivrance du permis de construire (et non son dépôt) et si le chantier était réellement interrompu depuis plus d'un an.

Cordialement