



## Vente maison-travaux-pb fin de travaux

Par **amelieF**, le **24/06/2015** à **14:27**

Bonjour,

Voilà il y a 6 ans mon mari et moi avons achetés une maison à rénover.

Nous avons donc fait les travaux après avoir effectué une demande avec un certificat d'urbanisme... Nous avons "gagné" le droit d'effectuer notre projet tacitement (la commission a été trop longue en notre faveur).

Nous avons effectués les travaux (environ un an) et avons de suite contactés les impôts pour déclarer la nouvelle surface habitable.

Or aujourd'hui nous souhaitons vendre notre maison, mais nous n'avons pas fait la déclaration de fin des travaux...

Elle me semble impossible à faire car dans nos démarches, et nous nous en rendons compte maintenant, nous n'avons pas fait de demande de permis de construire. Comment pouvons\_nous faire ? que risque t-on ? J'ai peu de contacter le servie d'urbanisme, que nous soyons "en fraude", alors qu'au départ les démarches ne nous ont pas été expliqués... Peut-on vendre la maison comme ca sans rien faire de plus, que risque t-on devant le notaire au moment de signer l'acte de vente...

Par avance Merci.

Par **moisse**, le **24/06/2015** à **15:41**

Bonjour,

Il n'y a pas besoin de permis pour la rénovation.

Mais besoin si modification de l'aspect des façades, agrandissement des surfaces, ou changement de destination.

Je ne vois pas l'intéret d'avoir demandé un C.U. qui n'autorise rien du tout.

Pour faire une déclaration de fin de travaux, il faut déjà faire une déclaration de début des travaux.

Vous avez déposé semble-t-il un document H1 auprès du fisc, c'est déjà bien.

Rien ne vous empêche de déposer un permis de construire en régularisation, pénalement aucun risque au delà de 3 ans.

Vous pourrez ainsi vendre votre maison avec un dossier de mutation conforme.

Par **amelieF**, le **24/06/2015 à 16:48**

En lisant votre réponse, je m'aperçois que je me suis mal exprimée. En effet il s'agit plutôt d'un agrandissement (création d'un étage) et d'un bardage en bois de toute la maison. Nous sommes passés de 50 mètres carré habitable à 86...

Est ce donc toujours envisageable de vendre comme ça ?

Merci !

Par **moisse**, le **25/06/2015 à 08:01**

Il est surtout envisageable de consulter le service urbanisme de la commune pour évaluer les chances de prospérité d'un permis en régularisation.

En effet il peut exister des contraintes et des limitations selon le PLU/POS local.

Personnellement je n'achèterai pas votre maison.

Par **talcoat**, le **25/06/2015 à 11:34**

Bonjour,

Vous avez réalisé des travaux sans autorisation d'urbanisme.

Il convient de voir si ces travaux peuvent être réalisés en l'état de la réglementation actuelle des documents d'urbanisme avant de déposer une demande de régularisation.

Cordialement

Par **amelieF**, le **25/06/2015 à 19:59**

Bonsoir,

Nous avons un droit d'urbanisme, le problème est que nous n'avons fait de "permis de construire" et avons réalisés les travaux pensant que c'était bon comme-ça...

Pour le service d'urbanisme cela veut dire que légalement nous n'avons pas effectué les travaux ? Le maire de l'époque était pourtant au courant et ne nous a pas dirigés vers un "permis de construire"...

Moisse, pourquoi vous n'achèteriez pas notre maison ?

Merci

Par **talcoat**, le **26/06/2015** à **10:49**

Bonjour,

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation de construire, il permet seulement de renseigner sur la "faisabilité" du terrain ou d'un projet, de plus obtenu tacitement il n'a qu'une valeur simple.

Les travaux d'extension réalisés sans autorisation devraient, en l'état, décourager tout acheteur éclairé...

Cordialement