

TRAVAUX RÉALISÉS DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Le VENDEUR déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués depuis moins de dix ans :

OPTION N°1 : les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme particulière.

OPTION N°2 : les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme :

Il est ici rappelé les sanctions résultant de l'absence de permis de construire savoir :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.
- Sanctions fiscales - les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité - aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives - ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce permis de construire qui impliquent alors la démolition des constructions existantes.

Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été averti de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à posteriori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Assurance construction

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUÉREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Assurance dommages-ouvrages

Le VENDEUR déclare avoir souscrit une police d'assurance dommages ouvrage pour la réalisation desdits travaux. Celle-ci est demeurée ci-annexée.

Le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommage ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions. Les PARTIES reconnaissent avoir reçu du rédacteur des présentes toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription.

Ces conséquences sont les suivantes :

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.
- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le VENDEUR ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'ACQUEREUR, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'ACQUEREUR étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le VENDEUR ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé :

- des inconvénients et risques pouvant résulter pour lui de l'absence d'assurance dommage-ouvrage du vendeur et des conséquences susceptibles d'en résulter pour lui au cas où par suite de désordre il viendrait à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir la réparation.
- des aléas, lenteurs et difficultés qu'il aurait à agir contre les entreprises ayant réalisées les travaux au titre de la mise en jeu de leur garantie décennale pour vices de construction.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et réaliser la présente acquisition en toute connaissance de cause.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le VENDEUR déclare que ces entreprises sont les suivantes :

Entreprises :	Attestation délivrée par :	En date du :	Pour les chantiers postérieurs au :	Valable jusqu'au :