Bricoler dans son logement : une liberté surveillée

Publié le 29/04/2015



Le Code civil nous enseigne que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage interdit par la loi ou les règlements.

Le Code civil nous enseigne que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage interdit par la loi ou les règlements.

Tout propriétaire d'un bien immobilier est ainsi libre d'aménager son logement comme bon lui semble. Cependant les travaux doivent être effectués en conformité avec la loi ou les règlements.

Il existe un principe selon lequel les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité ; sous réserve cependant d'exceptions.

Quels travaux peut-on faire librement sans formalités ?

Ne sont soumis à aucune formalité **les "travaux d'entretien ou de réparations ordinaires"**.

Attention : il ne faut pas que les travaux soient d'une trop grande ampleur car on parlera alors de travaux de "reconstruction", assimilés à des constructions nouvelles.

Exemples : le remplacement d'un plancher ou la simple réfection d'une toiture, même est très mauvais état, ne sont pas considérés comme des actes de construction.

Quels travaux dans le logement sont soumis à formalités ?

- **Les travaux soumis à déclaration préalable :**

- Les travaux de ravalement de façade et les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant tels que des modifications de toiture (exemple installation de panneaux solaires).

- "Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ».

- En zone urbaine, dans le cadre d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création soit d'une surface de plancher supérieure à 5

m2 et inférieure ou égale à 40 m2, soit d'une emprise au sol créée inférieure ou égale à 40 m2, dès lors que l'emprise totale du la construction après travaux ne dépasse pas le seuil de recours à un architecte .

- **Les travaux soumis à permis de construire :**

- Dans ces mêmes zones urbaines, les travaux exécutés ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m².

- Les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation nécessiterait le recours à un architecte.

Attention : des dispositions spécifiques existent dans les secteurs sauvegardés et pour les immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.

Le changement de destination d'un immeuble : des travaux particuliers :

La destination d'un immeuble peut être la suivante : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Tout changement de destination, avec ou sans travaux est soumis à contrôle de la commune.

Attention : ce changement ne doit pas être confondu avec le changement d'affectation/d'usage (applicable aux locaux d'habitation).
- Si des travaux accompagnent le changement de destination afin de « modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, un permis de construire devra être sollicité ».
- A défaut de tels travaux, le changement de destination est soumis à déclaration préalable.

Il convient de préciser que de principe, l'écoulement du temps n'altère pas la destination.

Travaux dans le logement : que se passe-t-il en cas de revente du bien ?

Par ailleurs, et préalablement à la revente de l'immeuble "bricolé", son propriétaire, doit s'interroger sur la possibilité, dans son propre intérêt, de s'exonérer de la garantie des vices cachés octroyée à son futur acquéreur. En effet, l'article 1643 du Code civil prévoit qu'il est tenu de ces vices quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans l'acte, il n'ait stipulé qu'il n'est obligé à aucune garantie.

Ce texte est clair : pour s'exonérer de la garantie des vices cachés, le vendeur ne doit pas connaître ces vices.

Depuis longtemps, les juges assimilent à un vendeur connaissant les vices, celui qui par sa profession ne pouvait les ignorer.

Aujourd'hui, les magistrats vont plus loin en assimilant à un vendeur connaissant les vices cachés celui qui, sans être un professionnel, a réalisé lui-même des travaux sur l'immeuble vendu.

En conséquence, le vendeur bricoleur ne peut plus à l'avenir s'exonérer de la garantie des vices

cachés au moyen d'une clause générale. Il doit au contraire indiquer clairement les travaux réalisés et sa méconnaissance des règles de l'art.

Cet aveu n’est pas sans répercussion sur le prix de vente, sauf à fournir une assurance en garantissant les conséquences, assurance qui elle-même n’est pas sans coût supplémentaire…

(C) Photo : Fotolia