

SELARL GPS AVOCATS
Cabinet VALENCE
Immeuble le Valentia
62, avenue Sadi Carnot
26 000 VALENCE

250126 - FS INDIVISION MARITON - CABANE
RG : 25/00066
Audience : jeudi 19 mars 2026 à 10 heures

DIRE

Le poursuivant précise, au sujet du Lot 1 mis en vente soit un bien immobilier dépendant de l'indivision situé sur la commune de LA BEGUDE DE MAZENC (26160), quartier de la Grande Tuilerie et Manotière, une maison à usage d'habitation avec terrain autour cadastrée section ZK n° 410 pour une contenance de 44 a 19 ca, que les services de l'urbanisme ont indiqué que la maison avait été édiflée sans permis de construire et que le terrain n'était pas constructible.

L'attention des éventuels adjudicataires est donc attirée sur les conséquences de ces circonstances, en cas de dépôt de déclaration(s) de travaux et/ou de demande de permis de construire, tels dépôts étant susceptibles d'être rejetés, ainsi qu'en cas d'incendie du bien.

Fait à VALENCE

Le 26/02/26

Me SERPEGINI Florence


SELARL GPS AVOCATS
RCS Romans 903 308 120
Cabinet de VALENCE
62, Avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE
Tél: 04 75 42 08 04
Mail: cabinetvalcncc@gpsavocats.com

SELARL GPS AVOCATS
Cabinet VALENCE
Immeuble le Valentia
62, avenue Sadi Carnot
26 000 VALENCE

250126 - FS INDIVISION MARITON - CABANE

RG : 25/00066

Audience : jeudi 19 mars 2026 à 10 heures

DIRE 2

Le poursuivant précise, suite au dépôt du DIRE 1 et toujours au sujet du Lot 1 mis en vente soit un bien immobilier dépendant de l'indivision situé sur la commune de LA BEGUDE DE MAZENC (26160), quartier de la Grande Tuilerie et Manotière, une maison à usage d'habitation avec terrain autour cadastrée section ZK n° 410 pour une contenance de 44 a 19 ca, qu'il a fait établir une consultation juridique écrite à destination des éventuels adjudicataires dudit lot.

Telle note est annexée au présent DIRE.

Sont également annexées les autorisations d'urbanisme accordées en 1972 et en 1976.

Fait à VALENCE

Le 4/03/2026

Me SERPEGINI Florence

SELARL GPS AVOCATS
RCS Romans 903 308 120
Cabinet de VALENCE
62, Avenue Sadi Carnot 26000 VALENCE
Tél: 04 75 42 08 04
Mail: cabinetvalence@gpsavocats.com

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE L'ÉQUIPEMENT
À MONSIEUR LE (2)

Maire de la Mairie de HAZENC

Demande de permis de construire présentée par :

M. : (4)
Demeurant à : (5)

MARITON Jean
26 - MONTÉLIHAR. La Visitation - Route du Teil

Pour les travaux de : (6)

construction abri à matériel

Commune

045

A exécuter à : (7)

LA Mairie de HAZENC. Grande Tuilerie
et Ministère

Nombre de
logements

□ □ □

Il résulte de l'étude à laquelle il a été procédé et
de la consultation de : (28-34)

Plan sommaire d'urbanisme approuvé le 11.2.1970 -

que le permis de construire peut être ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions
particulières ci-après : (49)

- que la construction soit implantée à 10,00m. de l'axe de la route voisine.
- que les terrains nécessaires à l'élargissement, ou à la création des voies publiques soient préalablement cédés par le pétitionnaire à la collectivité publique intéressée, cette cession aura obligatoirement lieu à titre gratuit dans la limite de 10 % prévue par le décret n° 60-937 du 24 Septembre 1960.

Le - 3 AGOUT 1972

Le Directeur départemental,

Pour le Directeur de l'Équipement
L'Ingénieur T. F. E. autorisé.

Le présent avis est accompagné du projet d'arrêté correspondant (en 4 exemplaires) et des imprimés de déclaration d'ouverture de chantier et de déclaration d'achèvement de travaux.

L'arrêté est notifié :

- 1° — à l'intéressé (1 exemplaire), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- 2° — au Directeur départemental de l'Équipement (1 exemplaire).

Un exemplaire de l'arrêté est en outre publié par voie d'affichage à la mairie dans les 8 jours de la notification et pendant une durée de deux mois.

Les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux sont remises à l'intéressé au moment de la notification.
Les documents, établis sur papier translucide, peuvent être reproduits par simple procédé héliographique.

Demande de permis de construire formulée le :

Par M. : MARITON Jean
 Demeurant à : 26200 MONTEILIMAR. La Visitation - Route du Teil
 Agissant en qualité de (1) Extension de la Sté (1)
 Pour édifier : d'un bâtiment(s) à usage de : abri de jardin. Commune 045
 Sur un terrain sis à : LA BEGUDE DE MAZENC. Grande Tuilerie et Minoterie
 Nombre de logements

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DE L'ÉQUIPEMENT
 A MONSIEUR LE MAIRE DE LA BEGUDE DE MAZENC.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421.1 à 6, R 421.1 à 38.

Vu la demande de permis de construire sus-visée
 Vu le plan sommaire d'urbanisme approuvé le 11 février 1970.

Le permis de construire doit être ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Art.2. La couverture devra être réalisée en tuiles romanes ou similaires, de même teinte que celles des couvertures traditionnelles des maisons environnantes.

Art.3. La construction projetée ne pourra être utilisée comme habitation en vue de l'exercice d'une profession commerciale ou artisanale.

Pour le D^r. Dép. de l'Équipement
 L'Ingénieur T.P.E. autorisé

Le 2 AVR. 1976
 Le Directeur départemental

L. PERNET

(1) A compléter si le demandeur agit au nom d'une personne morale.

Le présent avis est accompagné du projet d'arrêté correspondant (en 4 exemplaires) et des imprimés de déclaration d'ouverture de chantier et de déclaration d'achèvement de travaux.

L'arrêté est notifié :

1° - à l'intéressé (1 exemplaire), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; toutefois le permis de construire peut être notifié par pli non recommandé s'il ne comporte ni réserves ni prescriptions spéciales.

2° - au Directeur départemental de l'Équipement (1 exemplaire).

Un exemplaire de l'arrêté est en outre publié par voie d'affichage à la mairie dans les 8 jours de la notification et pendant une durée de deux mois.

Les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement de travaux sont remises à l'intéressé au moment de la notification.

Les documents, établis sur papier translucide, peuvent être reproduits par simple procédé héliographique.



VIVIEN OBLIQUE

Avocat

**INDIVISION
MARITON/CABANE**

Fait à Montélimar, le 27/02/2026

Nos Réf. : Consultation juridique- INDIVISION MARITON/CABANE.

NOTE JURIDIQUE

Monsieur,

Je fais suite aux interrogations pour lesquelles vous m'avez sollicité dans le cadre d'une maison à usage d'habitation située lieu-dit la Manotiere - Impasse de brive - La Begude de Mazenc.

1. Rappel de votre situation et des questions posées :

Au regard des éléments communiqués, il s'évince que :

Dans les années 1972-1973, un permis de construire est délivré à M. Mariton pour un abri à matériel à La Bégude de Mazenc, puis un certificat de conformité est accordé, et les impôts mettent à jour la valeur locative de la construction.

-En 1974, le bâtiment est raccordé à l'eau potable (devis, branchement, facturation) et un dossier est ouvert pour l'alimentation électrique (formulaire EDF de novembre 1974).

-En 1975, une première demande de permis pour agrandir l'abri de jardin est déposée mais refusée par le préfet en octobre 1975 pour non-respect des règles d'urbanisme et mauvaise intégration dans le site.

-À partir de novembre 1975, une seconde demande d'agrandissement est déposée ; cette fois, la DDE donne un avis favorable en 1976, le permis de construire est accordé et un certificat de conformité est délivré en 1978 après achèvement des travaux.

A partir de cette date, les travaux de réalisation et de transformation de cet abri en maison, à usage d'habitation ont manifestement été réalisés sans autorisation d'urbanisme régulière.

L'interrogation soulevée est la suivante, quelles sont les possibilités pour les propriétaires ou futurs propriétaires de réaliser des travaux sur cette maison ?

2- Droit applicable et situation actuelle :

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'autorité administrative dispose d'un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux afin de solliciter la remise en état. L'autorité pénale dispose pour sa part, d'un délai de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Concrètement, la maison telle qu'actuellement réalisée ne présente aucun risque de remise en état ou de sanction administrative/pénale de la part des autorités compétentes.

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation, cet élément ne pouvant être remis en cause.

En outre, dans l'hypothèse de travaux ultérieurs sur une construction illégalement édifiée, l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une fois la construction achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis de construire ou l'opposition à déclaration préalable ne peut plus être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale.

Concrètement, l'administration ne peut refuser un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux au motif que la construction initiale serait irrégulière.

Mais cette prescription administrative ne s'applique pas notamment lorsque :

« La construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis »

Ainsi, pour la construction d'une maison à usage d'habitation, un permis était évidemment nécessaire de sorte que même plus de 30 ans après, votre maison reste irrégulièrement édifiée au sens du droit de l'urbanisme, et l'administration n'est pas tenue de la considérer comme régulière en application de l'article L. 421-9.

Cela signifie que pour toute autorisation d'urbanisme ultérieure sollicitée, l'administration pourra opposer l'irrégularité de la construction initiale.

3- Sur les solutions existantes :

Le droit applicable (jurisprudence dite Thalamy Conseil d'Etat, 5 / 3 SSR, du 9 juillet 1986, 51172) impose, que lorsqu'une construction a été modifiée/ réalisée sans les autorisations d'urbanisme requises, que le propriétaire qui souhaite réaliser de nouveaux travaux dépose une demande portant sur l'ensemble des éléments de la construction :

- à la fois les travaux irréguliers déjà réalisés ;
- et les nouveaux travaux projetés

Concrètement, il faudrait régulariser l'ensemble de la construction (déposer un permis de régularisation globale) afin de pouvoir réaliser des travaux sur celle-ci.

Au cas d'espèce s'agissant d'une zone agricole, il apparaît peu probable qu'une régularisation soit possible surtout pour une maison à usage d'habitation. Les services instructeurs refuseront certainement une telle demande.

La régularisation de l'ensemble apparaît impossible.

En revanche, il convient de prendre en compte la nature des travaux projetés, s'il apparaît peu probable qu'une annexe, ou une extension soit accordée par les services instructeurs, **il existe une exception pour les travaux de préservation / mise aux normes sur une construction quand bien même celle-ci serait non régularisable.**

En effet,

Même lorsqu'une construction a été édifiée sans aucun permis alors qu'il était nécessaire, le Conseil d'État admet, par la jurisprudence la possibilité d'autoriser certains travaux de préservation et de mise aux normes, sous certaines conditions.

Conseil d'État, 9ème et 10ème sous-sections réunies, 03/05/2011, 320545

« Considérant que, dans l'hypothèse où un immeuble a été édifié sans autorisation 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 ; que 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 en vigueur 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 pénale ou civile n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu 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 » ;

-si la construction est ancienne et ne peut plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile ;

-et si la construction ne peut pas être régularisée dans son entier au regard des règles d'urbanisme en vigueur ;

C'est le cas pour la construction en cause.

Voir en ce sens : Cour administrative d'appel de Marseille, 1ère Chambre, Arrêt n° 20MA03120 du 25 mars 2022

*« S'il ressort de la photographie IGN datant de 1959 que le bâtiment dont le toit terrasse a été démoli n'existait pas avant l'instauration du permis de construire par l'ordonnance du 17 octobre 1945 et que M. A... n'apporte aucun élément pour attester de sa régulière implantation, **il établit en revanche qu'un tel bâtiment était construit en 1966 en sorte que plus aucune action civile ou pénale n'était possible à son encontre en 2014.***

Il ressort de l'attestation du bureau d'étude Hugotech du 16 décembre 2016 que la dépose puis la repose du toit terrasse était rendue nécessaire pour un motif de sécurité et la préservation du bâtiment existant.

*Au regard des intérêts publics et privés en présence, et alors même que son édification ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables et notamment des articles UD 7-1, UD 9, UD 11-2 et UD 13-4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune, **de tels travaux sur une partie limitée d'un bâtiment ancien peuvent être autorisés, dans le cas d'espèce, en application des principes rappelés au point »***

Dans cette décision la cour administrative d'appel de MARSEILLE rappelle que le bâtiment litigieux ne risque plus aucune action pénale ou civile et que la toiture doit être refaite pour un motif de sécurité, de sorte de tels travaux peuvent être autorisés.

Dans cette hypothèse, l'administration peut malgré tout autoriser, parmi les travaux demandés, ceux nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes, après mise en balance des intérêts publics et privés.

En pratique et d'expérience, pour de la simple rénovation sans agrandissement ni modification de l'aspect extérieur, il est fréquent que les communes accordent l'autorisation (ou ne l'exigent pas si les travaux sont dispensés d'autorisation), afin de ne pas aggraver la dégradation d'un bâtiment ancien. C'est du bon sens lorsque l'on a des administrés qui vivent sur le territoire communal et dans le bien pour lequel des travaux s'imposent.

Attention, ces travaux doivent être des travaux de rénovation, sans extension, modification des façades (ouverture de baies, changement destination, surélévation). **Il faut en outre prouver qu'ils sont nécessaires à la préservation du bien, exemple d'une toiture en mauvais état. Il faudra lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme faire attester l'entreprise intervenante que les travaux sont nécessaires pour préserver le bien. (Risque pour la sécurité, effondrement, moisissure, infiltration).**

Au regard de ces éléments il apparaît donc que la réalisation de travaux de mise aux normes et de préservation du bien puissent être autorisée par les services instructeurs et ce quand bien même la construction initiale serait illégale.

2-Enfin, vous mentionnez lors de notre échange la question des travaux qui pourraient être réalisés sans que les services instructeurs ne puissent opposer l'existence d'une construction irrégulière au sens du code de l'urbanisme et sans nécessité de déposer une demande d'urbanisme.

En effet, il est admis que certains travaux peuvent être réalisés, même sur une construction irrégulière, dès lors qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur et relèvent de l'entretien ou de la réparation ordinaire.

-Sur la question des travaux relatifs à un « ravalement de façade »,

Les travaux de ravalement, lorsqu'ils ne s'inscrivent pas dans un projet déjà soumis à permis de construire, sont en principe dispensés de toute formalité d'urbanisme (ni permis de construire, ni déclaration préalable) comme rappelé par l'article R*421-17 du Code de l'urbanisme. Le ravalement doit cependant correspondre à une remise en état de la façade existante (peinture-enduit- joints) et non pas venir modifier l'aspect général antérieur de la façade.

-Par ailleurs les travaux purement intérieurs ne sont pas listés parmi les travaux soumis à permis de construire (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) ni parmi ceux soumis à déclaration préalable (article R. 421-17), dès lors qu'ils ne modifient ni l'aspect extérieur, ni les structures porteuses avec changement de destination, ni ne créent de surface de plancher au-delà des seuils légaux.

Il en va ainsi de :

-les travaux de changement ou de réfection d'une installation électrique

-la modification du cloisonnement intérieur (déplacement, suppression ou création de cloisons non porteuses) ;
-la création ou suppression de pièces à l'intérieur de la même enveloppe bâtie, sans création de surface de plancher au-delà des seuils visés à l'article R. 421-17 f et g ;
-la redistribution intérieure (réorganisation des circulations, agrandissement d'une pièce par suppression d'une cloison, etc.)

-les travaux de chauffage à l'intérieur du bâtiment (remplacement de chaudière, pose de radiateurs, changement de réseau, passage en PAC intérieure, plancher chauffant, etc.) ne sont en principe pas soumis à autorisation d'urbanisme. (Exception de la pose d'une climatisation dès lors qu'elle contient un groupe extérieur visible, et donc modifiant l'aspect extérieur de la construction).

Ils relèvent des travaux intérieurs et d'entretien, qui ne figurent ni dans la liste des travaux soumis à permis de construire, ni dans celle des travaux soumis à déclaration préalable.

La commune ne peut donc opposer l'irrégularité de la construction pour de tels travaux et aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour la réalisation de ces travaux.

4-Par ailleurs de simples travaux de jardinage comme la création d'un potager, le bêchage, les plantations, le paillage, des planches de culture, des bordures légères ou de petits bacs de culture de très faible emprise ne créent ni surface de plancher ni véritable emprise au sol de construction au sens du code de l'urbanisme, et ne figurent pas dans la liste des travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable : ils sont donc en principe libres de toute formalité d'urbanisme. L'aménagement du jardin ne devrait aussi poser aucune difficulté.

L'abattage d'arbres dans un jardin privé n'est pas soumis à permis ni à déclaration préalable d'urbanisme. Mais il peut être interdit ou soumis à autorisation si l'arbre ou le terrain est protégé par le PLU (élément paysager protégé, EBC, haie, alignement). Ce qui ne semble pas être le cas pour la parcelle.

De surcroît, des travaux de simple entretien ou de mise aux normes internes du système d'assainissement individuel (remplacement de canalisations intérieures, adaptation du réseau interne d'évacuation), sans création d'ouvrage extérieur, sans modification de l'aspect extérieur, sans création de surface ni changement de destination, sont dispensés de toute formalité d'urbanisme au titre du code de l'urbanisme. Ces travaux peuvent donc être réalisés sans dépôt de dossier d'urbanisme et ne devraient pas poser de difficulté dès lors que le système d'assainissement est d'ores et déjà existant.

Sont en général dispensés de formalité d'urbanisme pour l'assainissement :

- Remplacement à l'identique d'une fosse toutes eaux ou d'un filtre déjà existant, sans changement d'implantation significatif et sans émergence nouvelle visible.
- Reprise ou remplacement de canalisations enterrées, regards, drains, tant que cela ne modifie pas notablement le relief du terrain ni l'aspect des constructions.
- Mise aux normes internes (réseau intérieur, ventilation, etc.) qui reste purement technique et invisible de l'extérieur.

Ces travaux restent toutefois soumis aux règles techniques et aux contrôles du SPANC, mais pas à une autorisation d'urbanisme, tant qu'ils ne franchissent pas les seuils d'emprise, d'affouillement ou de modification d'aspect prévus par les textes.

Enfin, dans l'hypothèse où la construction devait être détruite (incendie, catastrophe naturelle). Il existe un droit de reconstruire à l'identique prévu à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Il permet, en principe, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire », mais à trois conditions cumulatives :

- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié ;
- la reconstruction doit intervenir dans un délai de moins de dix ans après la destruction ou la démolition ;
- il ne doit pas exister de disposition expresse contraire dans le PLU, la carte communale ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN).

D'après la jurisprudence, le maire ne peut pas légalement délivrer un permis sur le fondement du droit de reconstruction à l'identique (art. L. 111-15) pour un bâtiment qui n'était pas régulièrement édifié.

Dans votre cas, puisque vous indiquez que la maison était irrégulière dès l'origine, vous ne disposez pas du droit spécial de reconstruction à l'identique prévu par L. 111-15.

Il faudrait ainsi en cas de destruction du bien existant, déposer une autorisation d'urbanisme pour une construction nouvelle, qui sera soumise au plan local d'urbanisme applicable. Or en zone agricole une construction à destination d'habitation sera très certainement refusée. (Sauf à ce qu'elle soit nécessaire une exploitation agricole).

Veillez trouver les éléments dont je peux vous faire part,

Restant à votre disposition pour tout complément,

Vous souhaitant bonne réception du présent, je vous prie de recevoir, Monsieur, mes sincères salutations.

Vivien OBLIQUE
AVOCAT