



AGRANDISSEMENT NON DECLARE

Par Wizstreg

Bonjour,

En 2022, nous avons acheté une maison d'habitation mais lorsque nous sommes arrivés devant le notaire pour l'acte définitif, nous nous sommes aperçus que les propriétaires avaient agrandi la maison en aménageant la cave mais sans doute sans déclarer (environ 80M2). Pris à la gorge car nous venions de vendre la maison principale et les déménageurs arrivaient, nous avons signé.

Notre notaire a fait rajouter la clause suivante dans l'acte de vente:

Le VENDEUR déclare avoir, au cours de l'année 2017, procédé à la rénovation des espaces intérieurs de la maison, sans modification de l'aspect extérieur ni de la structure porteuse du bâtiment.

Le VENDEUR déclare avoir lui-même effectué ces travaux, sans avoir souscrit d'assurance dommage-ouvrage, ni pouvoir justifier d'une assurance décennale couvrant lesdits travaux.

L'ACQUEREUR est averti par le notaire soussigné des conséquences attachées à l'absence de souscription par le VENDEUR d'un contrat d'assurances décennales.

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque de ce chef.

Je voudrais désormais régulariser tant en terme de permis de construire qu'en terme d'impôts fonciers.

Si j'ai bien compris, il y a une prescription de 6 ans en matière d'urbanisme et la mairie ne peut pas exiger la destruction ni entamer des poursuites pénales, ni imposer d'amende. Par contre, ils peuvent refuser de régulariser et dans ce cas, ça peut gêner la future vente de mon bien.

En matière d'impôts, il y aura sans doute un réajustement de la taxe foncière à la fois pour le futur et le passé mais si je rentre dans la légalité, ça me va.

Est-ce que vous êtes d'accord avec mes analyses ou je me trompe quelque part ?

Dernière question, pour régulariser en matière d'urbanisme, je m'adresse à un architecte ?

Merci d'avance pour vos réponses :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a rien à détruire puisque c'est seulement un aménagement intérieur de la cave qui existait déjà.

Il n'y a pas forcément de déclaration d'urbanisme, ceci dépend des modifications apportées (ouverture de fenêtre ?)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646[/url]

Par contre il y a éventuellement une déclaration fiscale afin d'ajuster la taxe foncière.

Par Nihilscio

Bonjour,

Se posent en fait plusieurs questions.

Régularisation au regard du droit de l'urbanisme.

Les travaux de rénovations n'étaient soumis à autorisation d'urbanisme que s'ils ont augmenté la surface de plancher ou modifié l'aspect extérieur de la construction : articles R 421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher est définie à l'article R111-14 du code de l'urbanisme : c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. A moins que le précédent propriétaire ait creusé dans le sous-sol pour en augmenter la hauteur de moins de 1,80 m à plus de 1,80 m, il n'y a pas eu augmentation de la surface de plancher.

A vérifier, mais il ne semble pas qu'il y ait eu infraction aux règles de l'urbanisme.

A supposer qu'il y ait eu infraction, la situation est régularisable au moyen de la demande d'autorisation requise. L'autorisation ne peut vous être refusée si elle porte sur des modifications de la maison conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

Régularisation au regard de la réglementation fiscale.

Il peut y avoir matière à augmentation de la taxe foncière s'il y a eu augmentation de la surface habitable. Celle-ci se détermine au regard des articles R1331-17 à R1331-23 du code de la santé publique. Pour qu'un local soit propre à l'habitation, il doit avoir une surface sous plafond d'au moins 2,20 m et être suffisamment éclairé.

En ce cas il faut déclarer à l'administration fiscale les nouvelles caractéristiques du logement.

Assurance décennale

La question ne se pose que s'il y a eu construction d'ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, c'est à dire sommairement, du gros ?uvre ou des équipements incorporés au gros ?uvre. C'est à vérifier, ce n'est pas évident. S'il y en a, la clause d'exonération insérée par le notaire est réputée non écrite. La garantie décennale du constructeur est une obligation d'ordre public dont le constructeur ne peut s'exonérer conventionnellement.

Par Wizstreg

Merci pour ces réponses précises. Je n'ai aucun moyen de vérifier comment c'était avant à part la déclaration faite par le vendeur lors de la vente.

J'en déduis toutefois que mes risques sont limités en matière d'urbanisme.

Je vais contacter l'administration fiscale.

Par Al Bundy

Bonjour,

Difficile de vous répondre sans connaître l'état de la "cave" avant les travaux du vendeur.

En matière d'urbanisme :

- prescription pénale de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP) ;
- prescription administrative de 10 années (art. L.421-9 CU) ;
- prescription civile de 10 ans pour la démolition ;

Par yapasdequoi

Vous pouvez demander à consulter la déclaration H1 ou la fiche d'évaluation cadastrale pour connaître l'état "déclaré" du bien au fisc.