



Potentiel d'une construction "cabane" cadastrée

Par Visiteur

Bonjour,
je suis tenté par l'achat immobilier suivant :

une parcelle non constructible de 2 500 m² avec, dessus, une cabane cadastrée de 36 m² (plutôt bien aménagée pour y vivre).

La parcelle concernée à sans doute un statut agricole (à confirmer).

Je m'interroge sur la crédibilité de cette annonce sachant pourtant que le notaire concerné confirme ce descriptif au vue du cadastre.

Question :

sachant qu'à ce jour le propriétaire actuelle n'est pas assujetti à la taxe foncière ni à la taxe d'habitation, le statut de "cabane" peut-il évoluer en habitation classique assujetti à l'impôt (bien que le terrain soit non constructible) ou, le cas échéant, les pouvoirs publics peuvent-ils obliger à la destruction ou à la modification du bien (... pour qu'il soit dans ces dimensions et dans son contenu une vraie cabane) ?

Merci pour votre réponse qui considèrera sans doute mon désir, en cas d'achat, de faire évoluer ce bien en habitation au quotidien.

Par Visiteur

Cher monsieur,

sachant qu'à ce jour le propriétaire actuelle n'est pas assujetti à la taxe foncière ni à la taxe d'habitation, le statut de "cabane" peut-il évoluer en habitation classique assujetti à l'impôt (bien que le terrain soit non constructible) ou, le cas échéant, les pouvoirs publics

La cabane en question est exonérée des taxes foncières et d'habitations. Cette exonération peut être liée à deux évènements:

-Soit, et c'est probable, l'administration fiscale considère qu'il ne s'agit pas d'une construction véritable. L'absence de murs "en dur" justifie cette exonération.

-Soit l'administration fiscale croit y voir un hangar agricole, c'est à dire un logement non habitable et voué à conserver du matériel agricole.

Dans le premier cas, il faudrait en savoir plus sur caractères de la construction de la cabane. IL va de soit que s'il s'agit d'une véritable maison en bois, alors vous risquez de payer un jour les taxes locales. Dans le cas contraire, c'est peu probable.

Dans le second cas, un simple contrôle de l'administration fiscale suffira à vous imposer à ces taxes. Cela étant, les probabilités pour qu'on vous contrôle restent ridicules.

peuvent-ils obliger à la destruction ou à la modification du bien (... pour qu'il soit dans ces dimensions et dans son contenu une vraie cabane) ?

La prescription en matière de démolition est de trois ans à compter de la construction. Outre le fait que le délai est certainement dépassé, le fait que la cabane soit cadastrée laisse présager que la construction de cette cabane n'avait rien d'illégal en soi.

En conséquence, les risques de démolition sont exceptionnels.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse, toutefois le cœur de mon soucis demeure :

Comme il n'y a pas d'autorisation de construire sur cette parcelle, le simple fait de l'existence sur cette parcelle d'une cabane cadastrée, au statut usurpée certes, mais depuis plus de 3 ans, peut-il entraîner de fait la reconnaissance aujourd'hui en tant qu'habitation légale?

Y a-t-il une jurisprudence ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Comme il n'y a pas d'autorisation de construire sur cette parcelle, le simple fait de l'existence sur cette parcelle d'une cabane cadastrée, au statut usurpée certes, mais depuis plus de 3 ans, peut-il entraîner de fait la reconnaissance aujourd'hui en tant qu'habitation légale?

Si l'habitation en question en plus de trois ans, elle ne peut pas être démolie. L'habitation reste illégale mais on ne peut en aucun cas vous en imposer la démolition.

Ceci est lié au fait que la démolition ne peut être prononcée que par le juge pénal au titre du délit de construction sans permis de construire. Or ce délit, comme tous les autres délits, sont soumis à une prescription de 3 ans à compter du jour où l'infraction a été commise.

Il y a donc prescription pénale, et donc plus de risque de démolition.

En réalité, il existe un autre cas de démolition: C'est le cas où votre habitation crée un trouble anormal de voisinage (bruit, perte d'ensoleillement) mais de toute évidence le risque n'existe pas ici.

Très cordialement.