Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Aménagement combles non déclarés

Par ctof

Bonjour,

Je suis dans une recherche d'achat immobilier et une maison m'intéresse mais le propriétaire actuel m'a dit que les travaux qu'il a fait il y a pas mal d'années pour aménager l'étage, n'ont pas été déclarés.
Du coup j'ai plusieurs interrogations sur les risques encourus si j'achète le bien.
Le notaire va-t-il sen rendre compte,doit-on lui dire, quelle sera donc la surface habitable...?
Puis-je par exemple acheter et faire une déclaration préalable de travaux, comme si j'allais les faire alors qu'ils sont déjà fait?
Dois je demander au propriétaire de régulariser, mais ça fait déjà pas mal d'années du coup il va devoir payer des arriérés d'impôts locaux j'imagine. Je ne sais pas s'il sera ok. Ça m'ennuierai de rater cette vente pour ça.
Si quelqu'un peut m'expliquer la marche à suivre ainsi que le mieux à faire pour être en règle, que ce soit vis à vis de l'urbanisme mais aussi du fisc?
J'ai lu qu'il y avait des prescriptions pour l'urbanisme, du coup, je ne sais pas trop.
Merci beaucoup.

Par chamce

"Si vous êtes dans le cas de figure d'un comble où le plancher existe déjà et que les travaux ne changent pas la surface totale de plancher de votre maison, aucune démarche administrative n'est nécessaire à condition de ne pas créer d'ouverture supplémentaire (comme une fenêtre de toit ou un chien-assis)."

Ai-je besoin d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ? (aménagement des combles)

*****Vous pouvez être dispensé d'une autorisation de travaux si votre projet respecte les cas suivants :

*Votre projet d'aménagement ne modifie pas l'aspect extérieur de votre maison. Il n'y a donc pas installation de fenêtre ni d'ouverture

*Votre habitation n'est pas située dans une zone protégée
La création de surface de plancher ou d'emprise au sol est inférieure à 5 m2

*Si votre projet ne correspond pas à ces caractéristiques, les démarches administratives sont alors indispensables."

****"Quand vous aménagez vos combles, cela rajoute une surface supplémentaire que vous pouvez utiliser en tant qu'habitation. Il faut ainsi savoir qu'après l'aménagement des combles, une déclaration d'impôts doit être effectuée au centre des impôts fonciers où le lieu de construction est rattaché."

Par CAYETTE avocat

Cher Monsieur,

En matière d'urbanisme, le délai de prescription est de 10 ans.

En copropriété, le délai de prescription est de 5 années ou 30 ans selon les cas.

Il convient de connaitre la date de réalisation des travaux par l'ancien propriétaire afin d'en estimer le risque.

Bien à vous