Promesse de Vente - Non conformité Garage non attenant

Par Macistador

Bonjour,
Ma question porte sur une promesse de vente d'une résidence secondaire.
Cette promesse de vente a été signée vendredi 13 mai. Mais lors de cette promesse de vente mon notaire a soulevé un problème qui remet en cause le projet d'achat.
Je me pose tant de questions à présent...
Je suis devant le fait accompli: Le bien possède un garage non attenant qui n'a visiblement pas été construit en conformité avec un permis de construire au cours de l'année 2008.
Il y a prescription à priori sur quelques points au regard de la loi mais sur cette promesse de vente néanmoins, mon notaire indique:
"Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et prendre les biens en l'état sans recours contre le promettant."

Certes, mon notaire m'informe mais, je ne sais quoi faire.
J'ai l'impression qu'il a davantage protégé le vendeur et ne m'a pas averti en amont des risques de la situation.

Suite à la signature de la promesse de vente, le Notaire du vendeur a vérifié auprès de la mairie où se situe le bien pour s'assurer de la conformité du Garage... Mais en vain, aucun document n'atteste qu'il ait été construit en bon et dûe forme.

Quels complications sont à craindre ? Pourriez-vous me conseiller s'il vous plait ?

Dois-je me rétracter ? Je suis encore dans le délai des 10 jours de rétractation ?

Je vous remercie par avance,
Cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est encore temps de vous rétracter puisque le délai est de dix jours à compter de la notification du compromis ou de sa remise en main propre.

Par Macistador

Savez-vous quels risques sont encourus ?

Par yapasdequoi

Les risques à envisager sont un recours des voisins pour trouble anormal (si les distances ou la hauteur de construction ne sont pas respectées par exemple)
une impossibilité de reconstruire à l'identique en cas de sinistre, des difficultés à modifier ou bâtir une extension ultérieure, et tout ceci sera une difficulté à la revente, alors que vous payez le "prix du marché" lors de votre achat.
Et votre notaire ? Il ne voit pas de risque à acheter en l'état ? Il devrait savoir répondre...

Par Nihilscio

Si la construction respecte les prescriptions des règles locales d'urbanisme, il est possible de régulariser en déposant

une demande de permis de construire.

Par yapasdequoi

Si la régularisation est envisageable (à vérifier) il suffirait donc de vous désister du compromis actuel avant les 10 jours et de proposer au vendeur de resigner un autre compromis avec cette régularisation en condition suspensive.

Par Macistador

J'ai eu mon Notaire ce matin, elle demande au Notaire du Vendeur en parallèle qu'il fasse la demande de mise en conformité du garage.
J'ignore s'il acceptera, j'ai pour ma part précisé que j'aller user de mon droit de rétractation si toutefois j'estimais à terme qu'il serait pour moi une meilleure solution de stopper là le projet.

A ce propos, mon Notaire n'a pas su me répondre là dessus.
Le garage actuel datant de 2008 (il y a donc prescription et ne peut faire l'objet d'une demande de destruction etc...). Si toutefois je souhaite régulariser la situation, mais que sa mise en conformité est rejetée car la construction n'est pas aux normes et/ou ne répond pas aux règles d'urbanisme etc...
Du fait de cette demande de permis de construire (actuelle), demande rejetée, le garage actuel devra t-il être détruit ?

Je vous tiens informés de la suite des échanges dès que j'ai du nouveau.

Par yapasdequoi

Il est assez rare que la destruction soit demandée, sauf cas particulier.
Toutefois si vous restez avec une construction illégale, vous ne pourrez pas la faire évoluer et les recours des voisins pourraient prospérer... De plus, la revente sera plus compliquée.
NB : S'il n'y avait aucun inconvénient, il n'y aurait plus jamais besoin de permis de construire !
PS : Cette situation n'empêche pas de taxer la surface en question aux impôts locaux.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le garage a fait l'objet d'un permis de construire ? Le garage respecte le PLU et éventuel plan de prévention des risques ? A-t-il été déclaré aux services des impôts ?

Comme rappelé plus haut, une construction irrégulière ne bénéficie pas du droit à reconstruire à l'identique (art. L.111-15 CU) et son extension suppose sa régularité et sa conformité au PLU.

La prescription pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP).
La prescription administrative (décennale) ne joue pas si le projet est soumis à permis par exemple (L.421-9 CU).

En cas de régularisation le bénéficiaire de l'autorisation (déclaration préalable ou permis de construire) sera soumis à la taxe d'aménagement(L.331-6 CU). Vous avez donc tout intérêt à demander au vendeur de régulariser lui même, ou bien de diminuer le prix de vente en conséquence.

Par Macistador

Bonjour à tous,

Je me suis rapproché de la Mairie où est située la maison que je souhaite acquérir.

J'ai eu la dame qui procède aux recherches administratives. Lui ayant précisé que les travaux devaient dater d'au moins 10 Ans, elle a poussé davantage ses recherches. Ils ont finalement retrouvé le permis de construire remontant à 2007.

Bon, les choses semblent s'éclaircir