



Clause suspensive travaux non déclarés

Par Marie999

Bonjour,

Dans le cadre d'un achat immobilier, le vendeur refuse ma demande d'introduire une clause suspensive pour travaux non déclarés (extension) dans le compromis. Le vendeur a accepté de déclarer des travaux à la mairie mais refuse d'attendre la décision de non opposition définitive de la mairie et d'assumer le risque fiscal comme je le demande en tant qu'acquéreur. A-t-il le droit?

Le notaire du vendeur me donne deux possibilités : signer un accord à l'amiable pour arrêter la vente sans dommage et intérêt ou m'assigner en demeure pour acheter la maison.

Merci

Par Lyly426

Bonjour,

Dans votre situation, plusieurs points doivent être examinés :

1. Le refus d'introduire une clause suspensive pour travaux non déclarés

Le vendeur est en droit de refuser l'ajout d'une clause suspensive dans le compromis de vente. Cependant, en tant qu'acquéreur, vous avez également le droit de ne pas signer un compromis qui ne protège pas vos intérêts.

2. Le risque juridique et fiscal pour l'acquéreur

L'achat d'un bien avec une extension non déclarée peut entraîner plusieurs risques :

? Urbanistique : La mairie peut exiger une mise en conformité, voire une démolition si les travaux sont irréguliers.

? Fiscal : En cas de non-déclaration, il peut y avoir un redressement sur la taxe foncière et la taxe d'habitation.

? Vices cachés : Si la non-conformité est découverte après l'achat, un recours contre le vendeur peut être complexe et long.

Vous demandez au vendeur de déclarer ces travaux avant la vente et d'attendre la décision de non-opposition de la mairie. C'est une demande légitime, car vous souhaitez vous assurer que l'extension est régularisable avant de finaliser l'achat. Le fait que le vendeur refuse de supporter le risque fiscal peut être interprété comme une volonté d'éviter d'éventuelles conséquences financières.

3. Les options proposées par le notaire du vendeur

? Signer un accord amiable pour arrêter la vente : C'est une solution prudente si le compromis a déjà été signé et que vous ne souhaitez pas prendre le risque d'acheter un bien non conforme. Vous évitez ainsi un contentieux.

? Être assigné en exécution forcée de la vente : Si un compromis a été signé sans clause suspensive relative à la régularisation des travaux, le vendeur pourrait vous contraindre à acheter, sauf si une autre clause suspensive (ex. : refus de prêt) permet de se dégager du compromis. Cependant, si le bien présente une irrégularité substantielle qui aurait dû être déclarée, vous pourriez tenter d'arguer de la mauvaise foi du vendeur ou d'un dol pour contester l'exécution forcée.

4. Que faire ?

? Si le compromis n'est pas encore signé, refusez de signer sans la clause suspensive ou la régularisation complète des travaux avant la vente.

? Si le compromis est déjà signé sans clause suspensive, examinez si vous disposez d'un moyen de vous rétracter (clause suspensive de prêt, délai de rétractation toujours en cours, etc.).

? Si vous êtes assigné en exécution de la vente, consultez un avocat spécialisé en droit immobilier pour évaluer si l'irrégularité des travaux peut constituer un motif pour contester l'obligation d'acheter.

Si vous avez le moindre doute, il est préférable de ne pas prendre de risque et de vous retirer à l'amiable tant que cela est encore possible.

Cordialement.

Par Marie999

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse.

Je vous confirme que le compromis n'est pas signé car je demande l'insertion dans le compromis d'une clause suspensive conditionnant l'obtention d'une décision de non opposition définitive de la mairie et la prise en charge du risque fiscal par le vendeur.

Le vendeur refuse de vendre avec cette condition et sa notaire nous oppose le fait que la proposition d'achat a été signée sans condition suspensive mais je n'avais pas à ce moment là connaissance des travaux non déclarés. De plus, la notaire m'oppose le fait que dans la proposition d'achat, une clause précise que "l'acheteur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes de toute nature auxquels les biens sont ou seront assujettis".

Puis-je imposer la condition suspensive au vendeur dans le compromis? Ont-il le droit de la refuser? Quelles sont les bases légales sur lesquels m'appuyer?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez rien imposer mais rien ne vous oblige à signer. C'est le principe même du contrat.

Par Marie999

Si je refuse de signer l'accord amiable de fin de vente et que je refuse d'acheter le bien sans la clause et que le vendeur refuse de vendre avec la clause, est-ce que le vendeur peut m'envoyer une mise en demeure? Que peut-il exiger dans cette MED? Quels sont les délais? Qu'est-ce que je risque? Merci