



Divergence destination Habitation/commerce

Par Papa13

Je souhaite acheter une maison de ville. Ce bien a été utilisé pendant de nombreuses années comme cabinet de kinésithérapie (il y a 20 ans et est depuis inoccupé), et il est aujourd'hui vendu comme une maison d'habitation. L'immeuble n'a rien d'un commerce (baie vitrées, enseigne,...).

La mairie m'a confirmé par écrit que, sur le plan de l'urbanisme, la destination du bâtiment était toujours l'habitation.

Or, la promesse de vente mentionne que le bien est FISCALEMANT déclaré comme « local divers ? commerce », selon les informations figurant sur l'espace impots.gouv du vendeur.

De plus, la promesse comporte une clause par laquelle les vendeurs indiquent ne pas connaître la destination ou l'usage actuel du bien, tandis que je renoncerais à tout recours contre eux et prendrais à ma charge les éventuelles démarches administratives nécessaires.

Mon notaire estime que la situation mérite d'être clarifiée avant d'aller plus loin.

Mes questions : Est-ce risqué d'acheter ce bien dans ces conditions ? Le courrier de la mairie suffit-il à sécuriser la situation ?

Par Rambotte

Bonjour.

Chaque propriétaire doit déclarer l'occupation de son bien dans son espace personnel sur le site des impôts, dans la rubrique "biens immobiliers".

C'est je pense cela qu'il faut comprendre dans l'expression "le bien est fiscalement déclaré comme local professionnel de commerce" (activité libérale).

Mais c'est bien une maison d'habitation, et il est courant que des professions libérales exercent dans une maison d'habitation (ou un appartement en copropriété, lesquelles admettent cet usage professionnel libéral en général).

Votre démarche administrative serait simplement, une fois que votre bien apparaît dans votre espace personnel, de faire sa nouvelle déclaration d'occupation. Le propriétaire actuel pourrait toutefois faire cette modification tant qu'il a accès à son bien dans son espace personnel.

D'autres avis d'autres intervenants ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La destination au sens du code de l'urbanisme et l'usage sont deux notions différentes.

Il n'y a aucun risque à acheter une maison d'habitation dans un quartier urbanisé résidentiel dans l'intention de s'en servir comme maison d'habitation.

La mairie certifiant que le propriétaire de la maison n'a pas déposé de déclaration préalable de changement de destination, la destination de la maison est resté celle d'habitation.

Par Papa13

Quand est-il de la clause par laquelle les vendeurs indiquent ne pas connaître la destination ou l'usage actuel du bien, tandis que je renoncerais à tout recours contre eux et prendrais à ma charge les éventuelles démarches administratives nécessaires ?

Dois-je impérativement la faire supprimer ou modifier?

Par Nihilscio

Bonjour,

La clause est que vous renoncez à attaquer les vendeurs sur un motif reposant sur la destination de la maison au sens du code de l'urbanisme.

Tout dépend de ce que vous entendez faire de la maison.

Si les vendeurs refusent de supprimer la clause, ils ont le droit de préférer vendre la maison à quelqu'un d'autre.