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

# Vente avec transfert de permis

---
Par JohnDuff

Bonjour,
Nous allons bientôt signer une promesse d'achat sur une maison avec un transfert de permis de construire et nous avons plusieurs interrogations.
Le propriétaire actuel a effectué des travaux en 2016 avec des artisans, sans demande de permis : Aménagement des combles (création de surface), transformation du garage en salon, changement des huisseries, création d'ouverture dans le toit.
En 2020, en prévision de la vente de sa maison il a régularisé les choses en demandant un permis qui lui a été accordé avec l'obligation de créer un garage (enfin un stationnement) au vu de sa surface habitable. Le permis porte donc sur l'aménagement des combles et la création d'un garage.
Aujourd'hui la vente se fait avec transfert du permis, la construction du garage sera de notre responsabilité.
Mais plusieurs questions se posent en cas de transfert de permis,
Lors du dépôt de la DAATC, quelle date d'achèvement doit être mentionnée? Peut-on ventiler?
? Devrions nous demander au vendeur de faire la déclaration H1 aux impôts avant la vente?
? Qui doit payer la taxe d'aménagement sur la surface créée sachant que cette surface existe depuis fin 2016?
? Comment s'assurer que les travaux déjà effectués sont conformes sachant que l'urbanisme ne passe contrôler qu'une fois l'achèvement des travaux déclarée?
? Peut-on faire un transfert partiel du permis juste pour le garage?

Bien cordialement.

---
Par Al Bundy

Bonjour,

1- La date effective des derniers travaux en lien avec le permis autorisé.

2- Vous pourriez, mais de toute façon vous deviendrez redevable des impôts fonciers lorsque vous serez propriétaire. Qu'en dit votre notaire ?

3- La TA est payée par le bénéficiaire du permis de construire. Si elle ne l'a pas été avant le transfert ce sera à vous de la régler. Négociez avec le propriétaire puisqu'il a déjà réalisé les travaux et obtenu l'autorisation de régularisation.

4- En visitant le bien avec les plans annexé à l'autorisation.

5- S'agit-il d'une construction ou bien d'une place banalisée en surface, auquel cas elle existe déjà non ?