



Achat maison avec une annexe illégale, que risque t'on?

Par **traileur11**, le **06/12/2014** à **15:43**

Bonjour,

Voilà, je viens de trouver la maison que j'ai tjrs voulu, seul hic je me suis aperçu que le propriétaire actuel a construit une annexe de 16m² sans P.C ou Déclaration, sauf qu'une clause du PLU stipule que au delà de la bande des 15m aucune construction possible dans les 3m a partir de la limite de propriété, donc annexe illégale et construite depuis 2 ans maxi. Donc voila que risque t'on a acheter cette maison, sachant que j'aimerais si c'est possible par la suite declarer les surfaces au fisc pour essayer de regulariser au moins cette partie la. Je suis vraiment perdu sur cette affaire. J'ai envie mais peur de devoir démolir. Voila si quelqu'un peut me conseiller , merci

Par **aguesseau**, le **06/12/2014** à **15:58**

bjr,

la prescription pénale est de 3 ans donc après l'écoulement de ce délai, vous ne risquez plus d'amende.

en matière civile, elle est de 10 ans, cela signifie que pendant 10 ans la mairie peut demander la démolition ou la régularisation de la construction.

vous pouvez demander au vendeur de régulariser (si cela est possible)cette construction illégale en l'indiquant dans les conditions suspensives du compromis.

cdt

Par **traileur11**, le **06/12/2014** à **18:03**

Merci beaucoup pour votre reponse.

Par **aguesseau**, le **08/12/2014** à **14:01**

bjr,

le rôle du notaire, même s'il a un devoir de conseil et d'information, est d'assurer l'efficacité de son acte authentique.

ce n'est pas lui qui va vérifier sur place si le bien en vente correspond à la description sur l'acte de vente, ni même si la construction est licite.

le rôle de l'agent immobilier est défini par le mandat reçu par le vendeur, il doit vérifier que le vendeur est bien propriétaire du bien mis en vente.

en cas de constructions illicites, il appartient à l'acquéreur de se retourner contre son vendeur pour réticence dolosive, car le vendeur a sciemment caché à son acquéreur, à l'agent immobilier et au notaire l'illégalité de la construction.

cdt

Par **moisse**, le **08/12/2014** à **16:02**

Normalement cette construction illicite ne peut pas paraître sur l'acte de vente.

En effet le notaire consulte l'acte de propriété à muter pour la description du bien, et ne peut rajouter autre chose qu'en s'assurant de sa régularité.

Par **moisse**, le **08/12/2014** à **16:52**

Bonsoir @eozen,

[citation]Donc c'est bien au notaire de vérifier [/citation]

Je n'ai pas écrit cela.

J'ai indiqué que le notaire va rapporter sur l'acte ce qui a une existence légale.

Les rajouts ou démolitions non régulièrement établies par autorisation administrative seront donc ignorées.

[citation]personne ne connaît la vraie constitution d'un bien immobilier [/citation]

Les titres ne sont pas faits pour les chiens, et sont enregistrés au service de la conservation foncière (ex bureau des hypothèques).

Idem pour le sous-sol puisque les servitudes de tréfonds sont obligatoirement actés par convention authentique.