



## Achat d'une maison: surface non habitable utilisée comme telle

Par **Marionms**, le **19/08/2017** à **14:09**

Bonjour,

Nous étions sur le point de signer un compromis pour l'achat d'une maison mais avons découvert une anomalie.

Il y a une pièce de 24m<sup>2</sup> présentée comme salon mais qui en fait est déclarée comme local à vélos.

01/2007 Le propriétaire a une autorisation pour créer une terrasse (en hauteur, le terrain étant sur deux niveaux).

02/2007 il y a refus de conformité car il a en fait créé un local sous cette terrasse.

08/2007 il dépose un pc modificatif et déclare le local comme local à vélos.

En 2008 lors d'une visite de recolement il est constaté que ce local est en fait une surface habitable.

A priori pas de suite, du moins je n'ai rien à ce propos...

Aujourd'hui nous souhaitons acheter la maison avec cette surface habitable qui ne l'est pas. C'est une belle bâtisse toute en pierres. Le local/salon vu de l'extérieur/intérieur est totalement intégré (on ne se douterait pas qu'il a été ajouté!).

La mairie nous dit qu'il faut déposer un dossier PC et voir si on nous donne l'autorisation.

Après quelques recherches je vois qu'il existe légalement un délais de prescription. Pourtant personne ne nous en parle, pourquoi?

Le délais pénal étant de 6 ans et civil de 10 ans (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642>) , nous serions "sauvés" et pourrions éviter la paperasse et surtout les délais d'instruction et l'incertitude...

Qu'en est-il? Que risquons nous à acheter cette maison telle quelle (en déclarant la surface totale aux impôts notre intention n'étant pas de frauder)?

Merci d'avance