



Achat bien immobilier avec extension non déclarée

Par renaudlarson, le 22/01/2020 à 15:44

Bonjour,

Ma compagne et moi-même sommes en phase d'acquisition d'un bien immobilier, sur lequel a été érigé en 2015 une véranda de 28m², pour laquelle aucune déclaration n'a été faite. Ni déclaration préalable de travaux, ni déclaration d'achèvement des travaux.

Le vendeur ne souhaite pas régulariser la situation, et a consenti à une baisse de tarif, en contrepartie du fait que nous accepterions cela "tel quel".

Le service juridique de l'agence immobilière nous précise que la vente pourra être possible chez le notaire, mais qu'il faudra alors préciser que "*l'acquéreur achète en l'état en faisant son affaire personnelle des risques et sanctions encourues (civiles, pénale, fiscales et administratives) sans recours ultérieur contre le vendeur.*"

Je souhaiterais juste savoir si, dans le cas où nous procédons nous même après l'achat à la régularisation, nous pourrions être poursuivi ou se voir réclamer des régularisations de taxes (foncières par exemple) sur la période où nous n'étions pas propriétaires.

Je pense que non étant donné que nous n'étions pas propriétaires du bien avant l'achat (prévu a priori pour mai 2020) et qu'on ne peut pas condamner quelqu'un pour un délit sur une période où il n'était pas propriétaire du bien.

Quels sont les risques encourus ?

Merci par avance pour vos réponses et vos lumières.

Bien cordialement,

Renaud

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **16:19**

Bonjour,

Un "service juridique" qui propose un transfert de responsabilité pénale laisse douter de ses compétences. C'est complètement impossible et aucun notaire ne rédigera jamais une telle clause.

S'il y a un redressement fiscal sur la taxe foncière, ce sera pour celui qui était le propriétaire au cours de la période considérée. Mais la taxe d'aménagement sera à la charge du demandeur de l'autorisation, c'est à dire vous si c'est vous qui procédez à la régularisation.

Le reste est possible. Si la construction est illicite, la collectivité locale pourra éventuellement en ordonner la destruction même après mutation. C'est très loin d'être systématique mais cela peut arriver. Il y a toutefois un délai de prescription de dix ans.

Reste tout de même à déterminer si cette construction est conforme ou non aux prescriptions en vigueur. Si oui, c'est régularisable.

Par **renaudlarson**, le **22/01/2020** à **16:31**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

C'est effectivement l'idée que je me faisais de leur réponse, quand bien même un notaire l'écrirait dans un acte, cela reste illégal et de facto non valable non ?

Je me suis renseigné auprès du service urbanisme de la ville ; a priori la construction répond au POS, mais il y aurait des aménagements à faire au regard du PLU (couverture non conforme). Néanmoins, ils m'ont assuré qu'ils ne demanderaient pas la destruction.

J'ai lu qu'il pourrait y avoir des amendes comprises entre 1 200 et 6 000 par m2. Si tel est le cas, cela s'applique à la personne ayant entrepris la construction ou au propriétaire à l'instant T ([Article L480-4 du code d'urbanisme](#)) ?

Merci beaucoup.
Cordialement

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **16:48**

[quote]

quand bien même un notaire l'écrirait dans un acte, cela reste illégal et de facto non valable non ?

[/quote]

Bien sûr, mais aucun notaire ne laisserait passer une telle énormité.

[quote]

J'ai lu qu'il pourrait y avoir des amendes comprises entre 1 200 et 6 000 par m2. Si tel est le cas, cela s'applique à la personne ayant entrepris la construction ou au propriétaire à l'instant T ([Article L480-4 du code d'urbanisme](#)) ?

[/quote]

Oui, mais en plus, on ne peut exclure que l'acheteur soit condamné pour recel de l'infraction. Cependant les sanctions lourdes ne s'appliquent qu'aux infractions graves. Pour une véranda qui ne présente qu'un défaut de conformité, il y a peu d'inquiétude à avoir. Prévoir simplement le remplacement de la toiture pour se mettre en conformité.

Par **renaudlarson**, le **22/01/2020** à **21:00**

re-bonjour,

désolé mais je reviens de relire votre réponse.

Vous pensez que c'est le propriétaire ayant réalisé la construction ou le propriétaire au moment où les faits sont découverts qui peut être poursuivi ?

Vous dites "on ne peut exclure que l'acheteur soit condamné pour recel de l'infraction", n'avez-vous pas confondu avec le vendeur ?

Merci encore pour votre aide et bonne soirée !
Blen cordialement

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **21:19**

[quote]

Vous pensez que c'est le propriétaire ayant réalisé la construction ou le propriétaire au

moment où les faits sont découverts qui peut être poursuivi ?

[/quote]

En théorie, les deux, mais dans les cas graves. Pour une véranda avec simplement le toit qui n'est pas conforme, il n'y aura pas de poursuite pénale.

[quote]

Vous dites "on ne peut exclure que l'acheteur soit condamné pour recel de l'infraction", n'avez-vous pas confondu avec le vendeur ?

[/quote]

Si ce n'est recel, complicité, peu importe.

Par **renaudlarson**, le **22/01/2020** à **21:38**

Merci.

Je viens d'avoir le notaire en charge du dossier.

Il me dit qu'il peut y avoir des sanctions pénales (même si effectivement il dit aussi que c'est très improbable), mais aussi civiles (si la mairie porte l'affaire devant le TGI), administratives et fiscales.

J'ai du mal à mesurer les risques encourus (autre que pénal).

Au civil, le juge peut ordonner la régularisation ou la destruction, c'est bien cela ? Pas de risques d'amende ?

Fiscalement, on risque uniquement une remise à jour des taxes afférentes (foncières notamment) ou il y a d'autres risques ?

Administrativement, quel serait le risque selon vous ?

Je pense que le plus simple serait encore que la propriétaire actuelle fasse elle-même la déclaration préalable et d'achèvement de travaux concernant cette véranda. Ca simplifierait grandement la situation.

J'ai du mal à comprendre comment quelqu'un qui n'est pas responsable d'un acte délictueux et qui entame les démarches pour régulariser la situation peut être inquiété tout de même.

Par **nihilscio**, le **22/01/2020** à **22:06**

Les risques sont légers.

Civils et administratifs : obligation de mettre la construction en conformité avec les prescriptions d'urbanisme. Il n'y aura pas de démolition puisque la construction de l'extension

n'est pas interdite par les règles d'urbanismes applicables.

Fiscaux : hausse de la taxe foncière

[quote]Je pense que le plus simple serait encore que la propriétaire actuelle fasse elle même la déclaration préalable et d'achèvement de travaux concernant cette véranda. Ca simplifierait grandement la situation.[/quote]

C'est sûr.

[quote]J'ai du mal à comprendre comment quelqu'un qui n'est pas responsable d'un acte délictuel et qui entame les démarches pour régulariser la situation peut être inquieté tout de même.[/quote]

L'acheteur ne risque d'être inquieté que s'il se rend complice de l'infraction en s'abstenant de toute démarche de régularisation.

Par **Bibi_retour**, le **23/01/2020** à **09:33**

Bonjour,

Pour apporter de l'eau au moulin, le délai de prescription de l'action pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 code de procédure pénale). Il semble donc rester peu de temps au procureur s'il souhaite poursuivre l'infraction.

Si le vendeur ne souhaite pas régulariser, c'est à vous de le faire. Heureusement il semble que le PLU l'autorise, mais vous devrez payer la taxe d'aménagement.

Enfin, la prescription administrative est de 10 ans (art. L.421-9 code de l'urbanisme).