

La vente de combles aménagés en l'absence d'autorisation administrative

publié le 22/05/2018, vu 3730 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Cour de Cassation a retenu, dans un arrêt récent, que l'autorisation de l'assemblée générale suffit dans le cas où il s'agit d'aménager un comble. De plus, lorsque l'autorisation administrative n'était pas une qualité essentielle du contrat de vente, celui-ci reste valable. Cass. 3ème civ. 14-9-2017 n°16-20.965

La vente de combles aménagés en l'absence d'autorisation administrative

La plupart des propriétaires de combles décide de les aménager afin de les rendre habitables. Néanmoins, cet aménagement nécessite quelques autorisations. Lors de la vente d'un comble, la mention explicite de « comble » doit figurer sur le contrat de vente.

Le terme de « combles aménageables » connaissant d'importantes conséquences, les vérifications s'imposent

Dans une affaire récente, il était précisé à l'acte de vente d'un lot que ce dernier consistait en un local situé dans les combles en nature de **galetas non aménagé** et que le vendeur déclare qu'il est actuellement aménagé en appartement de type deux pièces. Les acquéreurs, invoquant l'absence d'autorisation administrative ainsi que la responsabilité des notaires, assignent en nullité de la vente et en paiement de dommages-intérêts pour dol et manquement du vendeur à ses obligations.

La Cour de Cassation a retenu, dans un arrêt récent, que l'autorisation de l'assemblée générale suffit dans le cas où il s'agit d'aménager un comble. De plus, lorsque l'autorisation administrative n'était pas une qualité essentielle du contrat de vente, celui-ci reste valable.

Cass. 3^{ème} civ. 14-9-2017 n°16-20.965

Sur la définition de combles

Le Code de l'urbanisme, quant à lui, définit la notion dans son article R. 112-2 relatif à la surface de plancher, dispositif applicable depuis le 1er mars 2012. Selon ce texte en effet : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :[...] 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;[...]* ».

Plusieurs conditions sont nécessaires pour des combles aménageables :

-: hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre

- l'encombrement de la charpente et la solidité du plancher
- présence d'ouvertures

Les trémies d'escalier permettant l'accès aux combles ne sont jamais prises en compte pour la surface de plancher et étaient déduites de la surface hors œuvre brute pour la détermination de la surface hors œuvre nette

1. L'acquéreur ne s'était pas renseigné sur les circonstances de l'aménagement

L'arrêt du 14 septembre 2017 explique que le bien vendu doit être conforme à ce qui est décrit dans le contrat. Ainsi, dans cet arrêt, l'acte de vente prévoit un lot qui consiste en un local situé dans les combles non aménagés mais le vendeur déclare qu'il est cependant agencé en appartement sans autorisation administrative.

Ici, la Cour de Cassation valide le contrat car il a été prouvé que l'autorisation administrative des travaux n'était pas une condition déterminante du contrat de vente.

En effet, l'acquéreur devait démontrer que le consentement n'aurait pas eu lieu dès lors que l'autorisation administrative faisait défaut.

Il appartenait à l'acquéreur de se renseigner sur les circonstances de l'aménagement des combles et il ne démontrait pas qu'il considérait comme essentiel et déterminant pour son consentement que cette transformation ait été régulièrement autorisée,

Les acquéreurs ne démontraient pas que le défaut d'autorisation administrative donnée à cette transformation leur faisait courir le risque d'avoir à remettre le local dans son état antérieur, ni que le changement de destination du lot pour le vouer à l'habitation était discuté,

En outre, l'acte de vente comportait une clause d'exonération de garantie des vices

Cachés au profit du vendeur dont il pouvait se prévaloir en l'absence de dol.

Néanmoins, dans un arrêt du 22 octobre 2015, la qualification de réticence dolosive a été retenue puisqu'un comble a été vendu en étant qualifié « d'appartement » alors même que cette dénomination n'a pas été autorisée par la copropriété.

2. Sur l'aménagement sans autorisation administrative

L'autorisation administrative consiste à délivrer une autorisation de travaux conformes aux règles de l'urbanisme par une autorité administrative. Il ne résulte d'aucun risque du fait du manquement d'autorisation administrative. Néanmoins, l'accord de la copropriété est essentiel.

Dans l'arrêt rendu en 2017, la Cour de Cassation refuse d'annuler le contrat au motif que le défaut d'autorisation administrative donnée à cette transformation faisait courir un risque à l'acquéreur de le remettre en l'état et que c'était insuffisant à admettre que le lot était impropre à sa destination.

La Cour de Cassation explique que la qualification d'un comble aménagé comme appartement nécessite une autorisation (Cass. 3^{ème}civ. 22-10-2015 n°14-19.655). Dans le cas où aucune autorisation n'est délivrée, il existe un risque pour le propriétaire du comble de devoir remettre le bien en état. Il peut être aussi soumis au paiement de dommages et intérêts.

De plus, la Cour de Cassation prévoit que l'aménagement des combles ne doit pas rendre litigieuse leur utilisation (CA Paris 6-10-2017 n° 16/05653). Dans cet arrêt, une poutre décorative a été mise en place mais les travaux défectueux l'ont transformé en poutre porteuse.

Par conséquent, la vente d'un comble aménagé est possible dès lors que l'acte de vente décrit clairement le bien. Le défaut d'autorisation administrative n'est pas une cause de nullité s'il n'est pas de nature à compromettre la conclusion du contrat.

Notre cabinet est à votre disposition pour vous assister dans les ventes de lots.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net:

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53