

Achat immobilier : surface non déclarée par l'ancien propriétaire

Par anag, le 20/09/2014 à 22:46

Bonjour,

Nous avons acquis une maison le 27 juin 2013.

Dans l'annonce de la maison de l'agence, la maison était présentée comme ayant 4 pièces (séjour, 3 chambres) pour une surface totale 101m² (+un grenier non compté dans la surface habitable, normal).

L'annonce mentionnée une taxe foncière de 747€ et les propriétaires ont mentionné lors de la visite une taxe d'habitation d'environ 500€.

Nous avons donc procédé à l'acquisition de ce bien d'une valeur de 169000€.

A la signature chez le notaire, l'acte mentionne bien une maison de 4 pièces, sans mentionné la surface.

A cette occasion, nous versons le prorata de la taxe foncière, soit 413,44€ (pour 186 jours), ce qui correspond à peu près à la taxe foncière annoncée.

Dans le dossier du notaire, il n'y a pas de copie de taxe foncière antérieure (peut être n'est-ce pas obligatoire...).

Au mois de janvier, nous recevons un courrier des impôts nous informant qu'il y avait une incohérence entre la notification du notaire et ce qu'il avait dans leur fichier et ils nous demandent de mesurer la maison et d'indiquer les pièces correspondantes.

Nous remplissons donc correctement cette fiche et mon conjoint la dépose aux impôts qui nous informent qu'ils avait dans leur fichier "un appartement" de 76 m².

On se dit bien évidemment qu'il y a un soucis, mais bon...attendant un heureux évènement nous avons un peu zapper cette chose.

Et il y a deux jours nous recevons la taxe d'habitation, non pas de 747€ mais de 1068€, soit plus de 300€ d'augmentation. Nous appelons donc les impôts qui nous informent que cela est dû à la régularisation des surfaces...super !

La taxe d'habitation est dans le même goût forcément : 792€. Soit également prêt de 300€ par rapport à ce qui était mentionné. Je précise que les anciens propriétaires avaient des revenus bien supérieurs aux nôtres donc ce n'est pas une histoire de dégrèvement.

Quand nous avons acheté notre maison, nous avons bien entendu établi notre budget et pris notre décision en prenant en compte le coût de ces impôts qui devaient s'élever à 1300€.

Aujourd'hui, nous nous retrouvons avec des impôts à près de 1900€ ce qui va être très difficile pour nous à tenir. Sans compter que le jour où nous souhaiterons revendre la maison, de tels impôts peuvent en faire fuir plus d'un.

Bref, cette situation est vraiment difficile.

Pourriez-vous nous dire quels sont les recours à notre disposition, nous avons vraiment l'impression de nous être fait arnaquer par des propriétaires indécents, qui on mis aujourd'hui en péril notre stabilité financière et notre avenir.

Nous vous remercions d'avance de vos réponses...

Par **lobsang**, le **21/09/2014** à **09:18**

Bonjour

J'ai entendu un ami m'expliquer la loi à ce sujet.

La surface fiscalisée peut être réactualisée par les impôts à l'occasion de travaux ou d'un contrôle. Si votre bien est plus grand que déclaré, vous devez vous acquitter de l'impôt majoré, c'est inévitable. De plus vous ne pouvez pas vous retourner contre le vendeur pour payer ce supplément d'impôt. C'est votre bien donc votre charge fiscale. Je pense même avoir lu que cet écart n'est pas un préjudice en soi car c'est un dû établi par le seul fait de la surface réelle.

Par contre, si votre vendeur vous a sciemment menti, alors il s'agit probablement d'un dol (merci janus ;-)), c'est-à-dire d'une manœuvre (ici un mensonge) visant à vous tromper sur la vente. Il est très facile de le prouver en demandant aux impôts copies des taxes foncières/habitation (max) de l'année précédente. Si elle était de 1000€ alors il vous joue menti, et vous pouvez demander une réduction du prix ou des dommages, voire l'annulation de la vente (peu probable).

Vous auriez du vérifier cela avant de signer.

PS. Si la taxe était celle qu'il vous a dite alors vous ne pouvez rien faire contre lui, par contre le fisc peut...

Cdlt

Par **janus2fr**, le **21/09/2014** à **09:35**

Bonjour,

D'après les propos d'anag, la surface de la maison était erronée pour le calcul des impôts, donc les précédents propriétaires payaient sur cette même base erronée. Il ne sera donc pas possible de prouver qu'ils payaient plus !

Ce genre d'erreur arrive et m'est arrivée d'ailleurs lorsque j'ai acheté une très ancienne maison de ville qui avait une valeur locative déclarée bien en dessous de la réalité.

Il n'y a malheureusement pour anag bien peu d'espoir d'avoir un recours car la valeur des impôts locaux n'est généralement pas une donnée prise en compte dans une vente, elle n'apparaît pas ni sur un compromis, ni sur l'acte définitif. D'ailleurs, la valeur de ces impôts est susceptible d'évoluer de façon significative d'année en année (dans certaines communes, on a déjà vu la TH et la TF doubler et même plus en une année).

Faire reconnaître le DOL ici sera bien difficile. Il faudrait prouver que les vendeurs savaient que la valeur locative était erronée, qu'ils l'ont caché volontairement et que la valeur des TH et TF étaient un élément essentiel ayant poussé l'acheteur à acheter.

A mon sens, pratiquement aucune chance d'y parvenir...

Par **anag**, le **22/09/2014** à **18:49**

Bonjour et merci pour vos réponses.

En réponse à janus :

De notre côté nous estimons, vu le coût des impôts, que c'est une donnée fondamentale car nous n'aurions pas visité cette maison si nous avions eu connaissance des 1900€ d'impôts. Par ailleurs, effectivement les impôts sont susceptibles d'évoluer et rarement à la baisse. Mais cette année, année électorale oblige, ils n'ont pas augmenté sur notre commune et heureusement sinon bonjour la note. Mais il y a évolutions légales et évolutions illégales ! Par ailleurs, le vendeur (mentionné comme propriétaire bailleur de profession) connaît je pense la valeur locative. Il est propriétaire de la maison mitoyenne à la notre qu'il loue et sur laquelle il paye donc la taxe foncière. De plus, cela aurait pu faire tilt auprès de l'agent immobilier (un ami du vendeur bien sûr) et du notaire (re un ami du vendeur bien sûr). Ce propriétaire est coutumier ces actes "limites"(si nous l'avions sû avant) et "vendrait sa mère" comme dirait mon voisin qui est plutôt modéré. Si vous avez d'autres infos je suis preneuse !

Par **lobsang**, le **23/09/2014** à **08:47**

Bonjour,

Ce que janus et moi vous avons dit reste malheureusement valable; Si l'ancien proprio payait cet impôt réduit vous ne pourrez rien faire contre lui ou la vente. Vous pouviez constater le prix de la TF ou TH nominale à la mairie ou aux services fiscaux sur simple demande, il ne pouvait donc pas vous le cacher (en supposant qu'il le savait, ce qu'il est sûrement impossible de prouver). Cependant votre vendeur étant peut-être considéré comme un professionnel de l'immobilier, il est censé garantir les informations.. mais si elles ne sont pas écrites...Ça me paraît perdu.

Par contre, la TF doit apparaître dans l'annonce de l'agent immobilier qui lui est un professionnel étant réputé connaître la valeur des biens et des charges associés. S'il vous a présenté une TF manifestement trop basse, il a manqué à ses obligations de conseil envers vous. Et ça vous pouvez le prouver en produisant copie de l'annonce...à voir.

Cdlt

Par **janus2fr**, le **23/09/2014** à **13:14**

[citation]Par contre, la TF doit apparaître dans l'annonce de l'agent immobilier[/citation]
Ah ? Je ne vois pas trace de cette obligation de faire figurer le montant de la TF dans les annonces. C'est une obligation récente ?

Par **lobsang**, le **25/09/2014** à **08:49**

Bonjour

Je n'ai pas vu ça dans la loi (mais je n'ai pas cherché).

Par contre je l'ai vu dans toutes les annonces de professionnels que j'ai lu. Aussi tous les agents me l'ont demandé pour vendre mon Appart. Connaissant un peu les lascars, j'imagine que c'est une obligation pour eux.

Cependant, obligation ou pas leur responsabilité est engagée dès lors qu'ils l'affichent dans leur annonce immobilière.

Cdlt