Image not found or type unknown

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 das 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 peut 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 indélicats, qui on mis aujourd'hui

en péril notre stabilité financière et notre avenir.

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

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'apparait 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 reconnaitre 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 sûre) et du notaire (re un ami du vendeur bien sûre).
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 **janus2fr**, le **23/09/2014** à **13:14**

[citation]Par contre, la TF doit apparaitre 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 ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Optimistecontrariée**, le **13/10/2022** à **16:37**

Bonjour,

Je suis dans la même situation.

Je remplis l'imprimé H1 des impôts de bonne foi et ma tace foncière double. Il faut dire que la surface cadastrale est passée de 192 à 396 m2 !

L'ancien propriétaire avait aménagé garage, local, buanderie, grenier sans jamais le signaler aux impôts, ça fait mal.

Avez-vous trouvé un recours ?

Par **Gillou7733**, le **10/04/2025** à **10:16**

je pense etre confronté au meme problème bientot ; nous allons acheter une maison ou le propriétaire a tranformé un garage en un poolhouse de 70m2 et construit une piscine sans permis il y a 20 ans (pour les deux) . il a également ajouté une piece de 15 m2 sur la maison principale également til y a 20 ans (et également sans permi) ; je voudrais régulariser à l administration fiscale (car nous sommes toujours dans les règles sur toutes les maisons que nous avons pu acheter auparavant) . Comment faire ? est ce que je suis succeptible d avoir à payer les arriérés pouvant incomber à mon vendeur ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés