



Achat d'une maison dont certains travaux n'ont pas été déclarés

Par **vassili75**, le **01/03/2013** à **01:00**

Bonjour,

Souhaitant acheter une maison que j'ai visitée récemment dans le 93 (Aulnay sous bois), je suis allé consulter le POS de la ville à la mairie et j'ai eu la curiosité d'aller consulter le plan cadastral de la maison.

A ma grande surprise l'abri de jardin de 9m² inscrit au cadastre diffère de la dépendance existant réellement qui fait environ 30m². De plus cette dépendance est considérée selon moi comme une annexe habitable puisqu'elle comporte une cuisine et une douche.

Visiblement, les propriétaires n'ont pas dû déclarer les travaux de construction ni d'ailleurs obtenir un permis de construire pour agrandir et transformer cet abri de jardin.

De plus, d'après le cadastre, les propriétaires ont obtenus un permis de construire délivré par la mairie pour transformer leur garage en pièce habitable sous réserve que la grille du garage soit déplacée (la ville demande visiblement à ce que chaque maison comporte 2 places intérieures de stationnement - Est-ce que c'est obligatoire cela ???). Si les propriétaires ont bien réalisés les travaux de transformation du garage, la grille est par contre restée en place et aucune voiture ne peut donc rentrer dans la maison.

Mes questions sont donc les suivantes :

- Est-ce qu'il m'est réellement possible d'acheter cette maison si je venais à changer moi-même la position de la grille pour faire rentrer un véhicule sur le côté de la maison. Est-ce que c'est aux propriétaires actuels de déplacer la grille (je ne sais pas si cette autorisation de la mairie m'est également donnée en achetant la maison) ?
- Ne souhaitant pas forcément démolir la dépendance, quels risques est-ce que j'encours concrètement sur le plan juridique et fiscal.
- Enfin, est-ce qu'il existerait un moyen de régler le problème après l'achat en demandant par exemple un permis de construire rétroactif ou à défaut un permis de démolir ?

Merci d'avance pour votre aide sur cette question.

Cordialement.

V. Maury