



Que faire en cas de Surface habitable d'une loggia fermée non déclarée?

Par **Frangin**, le **28/10/2024** à **17:54**

Bonjour,

J'ai un appartement utilisé comme résidence secondaire de 36 m² avec une loggia fermée de 11 m² non déclarée comme surface habitable.

Je l'ai acheté comme tel à une ancienne employée du notaire. Celui-ci n'en avait rien dit.

Quel serait les conséquences fiscales en cas de vente ?

Serait-il préférable de le déclarer préalablement avec ou sans l'aide d'un avocat ?

Merci d'avance de vos réponses.

Par **beatles**, le **29/10/2024** à **19:26**

Bonsoir,

Si votre appartement est un lot de copropriété : Article 4-1 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.[/quote]

Article 46 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages,

emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

[/quote]

La loggia étant close et couverte sa superficie de 11 m² s'ajoute au 36 m² de l'appartement ce qui fait une surface de 47 m² de partie privative.

C'est à vous de voir avec le notaire en ayant préalablement demandé des explications à l'ancienne employée de notaire... sachant que l'article 46 de la loi a été créé par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, en vigueur le 19 juin 1997 et l'article 4-1 du décret créé par le décret n° 97-535 du 23 mai 1997.

Cdt.