



Terrasse fermee en veranda et jamais declaree

Par **orka94700**, le **14/11/2014** à **20:34**

Bonjour, Suite à des intempéries mes locataires ont subis un dégât des eaux dans la veranda. Ils ont prévenu leur assurance qui demande mon titre de propriété pour constater l'existence de celle-ci. Après consultation de mon acte de propriété je m'aperçois qu'il est simplement stipulé terrasse. Pourtant lors de mon achat en octobre 2004 la veranda était déjà existante (il s'agit d'une veranda de 10m² environ). Après consultation auprès de mon syndic il s'avère qu'aucune demande auprès du syndic de copropriété n'a été faite par l'ancien propriétaire... Que dois-je faire pour régulariser cette situation sachant que je souhaite vendre d'ici quelques mois ? Quelle est le risque encouru, démolition ? Fisc ??... Merci d'avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

Cordialement,

Par **moisse**, le **15/11/2014** à **09:50**

Bonjour, Il faut demander l'autorisation au syndicat des copropriétaires. Il arrive parfois, dans certaines résidences à caractère saisonnier, que la question ait fait l'objet d'un accord en AG auquel peuvent se référer les propriétaires concernés. Il faut établir une DP auprès de l'urbanisme de votre commune en régularisation, en espérant recevoir un accord. Ensuite il faut adresser au fisc un imprimé "H1" pour indiquer le changement de destination et par là l'assiette des impôts fonciers comme de la T.H.

Donc :

- * contacter le syndic pour avoir un accord directement ou via une question en AG
- * régulariser auprès de la commune et du fisc

.

Par **orka94700**, le **16/11/2014** à **08:37**

Merci pour votre réponse savez vous ce que je risque avec le fisc ?

Par **moisse**, le **16/11/2014** à **09:17**

Pas grand chose, sinon au pire une révision de la T.H. et de l'impôt foncier des 3 dernières années.
Veuillez par ailleurs reprendre l'acte de vente, vous y lirez la description exacte du bien vendu.