

Rénover, décorer et aménager sa maison!

Fabien Kovac

Avocat



www.cabinetdkg.com

«Déco, une semaine pour tout transformer!» Le rêve pour un grand nombre d'entre nous! Cependant qu'on choisisse de décorer, rénover ou aménager sa maison seul ou avec l'aide d'un professionnel, le changement peut s'apparenter au parcours du combattant. Heureusement, l'avocat du diable vous aide ce mois-ci à passer sans embûches ce moment délicat.

P Préparer le terrain...

Une des techniques les plus simples pour agrandir sa maison est sans aucun doute la création d'une véranda. Il en existe d'ailleurs de toutes les tailles et pour tous les porte-monnaie. Mais attention, avant de se lancer dans cette aventure, une mise au point s'impose. Considérée comme une surface habitable, son installation fait l'objet, selon sa surface, de démarches administratives différentes. Si la superficie de l'agrandissement envisagé est inférieure à 20 m², il suffit de faire une simple déclaration de travaux auprès de sa mairie qui a un délai d'un mois pour s'assurer que le projet respecte les règles d'urbanisme et de construction de la commune. À l'inverse, si la taille de la véranda tant souhaitée est supérieure à 20 m², il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire. Mais ce n'est pas tout! Quand les dimensions de la maison et de la future extension vont au-delà de 150 m²



Mademoiselle Charlotte

il est obligatoire de faire appel à un architecte ou à un professionnel assimilé dès l'accomplissement des premières démarches!

Réparer les dégâts...

Travail mal fait, retard important, abandon du chantier, malfaçons ou négligences... les litiges avec les artisans sont malheureusement plus fréquents qu'on ne le pense. Dans tous les cas, la première chose à faire est de tenter un règlement amiable du problème.

Le devis, qui a valeur juridique et qui engage le maître ouvrier, sera un élément de preuve dans la recherche d'une solution de gré à gré. Si cette procédure n'aboutit pas, il faudra alors lui adresser une lettre recommandée avec accusé de réception récapitulant tous les points conflictuels. Ensuite, il est possible de recourir à un conciliateur (tribunal d'instance) qui convoquera les parties aux fins de s'entendre. Si un arrangement est trouvé, un constat, qui reprend les modalités de l'accord, sera alors rédigé. À l'inverse, si la médiation n'aboutit pas, le dernier recours consiste à saisir la justice. Pour des sommes inférieures à 4 000 euros, c'est au tribunal de proximité qu'il faut s'adresser. Si le litige est compris entre 4 000 et 10 000 euros, il faut se tourner vers le tribunal d'instance et vers celui de grande instance si le montant estimé est supérieur à 10 000 euros.

Tenter le diable...

Lorsque l'on n'est pas bricoleur et que l'on veut entreprendre des aménagements, il faut forcément faire appel à un professionnel et la facture peut vite être élevée! Il peut paraître très séduisant, a priori, de se tourner vers une solution à la marge comme un artisan «au black». Mais, en plus d'être illégal, le travail au noir peut s'avérer désavantageux pour les particuliers.

Quels sont les risques encourus pour le client?

Tout d'abord, sa responsabilité peut être engagée en cas d'accident sur le chantier, car l'artisan ne possède

aucune protection sociale. Il ne pourra absolument pas contester les travaux et, dans l'hypothèse d'un sinistre, l'assurance ne l'indemniser pas, car aucune facture ne pourra lui être fournie. Ensuite, il pourra être condamné solidairement au paiement des taxes, impôts, charges sociales, majorations et pénalités dus au Trésor et aux organismes sociaux par l'artisan non déclaré. Selon les articles L 324-3-1 et L 324-1 du Code du travail, le client indelicat s'expose à ce risque dans deux cas : 1) lorsqu'il a eu recours aux services d'un professionnel exerçant un travail dissimulé en toute connaissance de cause. 2) lorsque les aménagements ont été réalisés à son domicile. Mais le plus grave est qu'en tant qu'employeur complice de dissimulation de travail, il risque une peine de 3 ans d'emprisonnement ainsi que 45 000 euros d'amende. Alors bien sûr les prix avantageux pratiqués par les artisans «au black» laissent songeur, mais le jeu en vaut-il vraiment la chandelle?

Rafler la mise...

Envie de vendre sa maison? Il devient pertinent de savoir à quelle sauce la plus-value escomptée sera mangée! La plus-value brute correspond à la différence entre le prix de cession du bien, qui n'est autre que celui de vente, et son montant d'acquisition. La plus-value qui nous intéresse ici est celle nette de l'habitation, c'est-à-dire celle restant après les prélèvements sociaux et l'impôt sur le revenu. Pour la calculer, il suffit de déduire l'abattement pour durée de détention du bien du montant de la plus-value brute. Plus cette durée est longue, plus le montant de la plus-value imposable et donc de l'impôt diminue. La bonne nouvelle est qu'il existe de nombreux motifs d'exonération des plus-values immobilières. C'est le cas lorsque le bien était détenu depuis plus de 30 ans ou qu'il constituait la résidence principale du vendeur au jour de la cession. Cela fonctionne aussi quand l'on s'en défait pour moins de 15 000 euros ou que l'on est retraité ou titulaire d'une carte d'invalidité (sauf si assujéti à l'ISF). ■

Rare comme tout le monde

Une journée organisée par les associations de Bourgogne, pour unir et découvrir les maladies rares

Mardi 28 février 2017



14h - 17h : Village éphémère animé de plusieurs ateliers de découverte
Place Darcy

18h - 20h : Table ronde : Quelle prise en charge pour les personnes atteintes de maladies rares, demain ?
Salle Devosge



Contact : andj-rares@chu-dijon.fr