



Achat appartement avec procès verbal de l'urbanisme

Par amathon

Bonsoir à tous,

Je suis sur le point d'acheter un appartement sur Saint Etienne (42) qui se situe dans une zone SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables).

En 2013, le propriétaire à fait le changement de 5 fenêtres sans l'autorisation de la copropriété et du service d'urbanisme.

Il à donc reçu un courrier de la mairie en 2013 puis un procès verbal avec une amende en 2021 concernant des travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions d'urbanisme avec obligation de remettre en état les menuiseries changées en 2013.

J'aimerais connaître les conséquences de ce procès verbal et les conséquences en général dans le cas où j'achète ce bien.

J'ajoute que cela ne me dérange pas d'effectuer les travaux de remise en conformité si cela est possible évidemment.

Suis-je dans l'obligation de changer ces 5 fenêtres ?

Est ce que je peux subir des sanctions au vu de ce procès verbal ?

Quelles clauses suspensives dois-je ajouter à la promesse de vente pour prévenir tout risques ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
obligation de remettre en état les menuiseries

C'est donc bien une obligation !

C'est au vendeur de le faire ou de réduire le prix d'autant. Mettez une condition suspensive sur l'autorisation de travaux à déposer en mairie au plus vite avec des menuiseries conformes au PLU.

Par Nihilscio

Bonjour,

Fenêtres changées en 2013. La fin du délai de prescription approche si elle n'est pas déjà dépassée. Il ne peut être interrompu que par une assignation à comparaître devant le tribunal judiciaire.

Par amathon

Merci pour vos réponses !

Effectivement c'est bien une obligation de remettre en état les menuiseries.

J'ai contacté les bâtiments de France qui m'ont simplement dit que les fenêtres devaient être peintes en grise et les fenêtres doivent être séparées en 6 par des petites plaintes ce qui serait des modifications relativement simple.

Je n'ai pas réussi à contacté l'urbanisme mais apparemment leurs préconisations ne sont pas les mêmes que les bâtiments de France.

Ils veulent que les fenêtres soient posées avec une certaine inclinaison car le bâtiment ce situe sur une légère pente.

Je vais les relancer à nouveau pour avoir des réponses rapidement.

Concernant ce délai de prescription, est il toujours valable même si il y a eu un procès verbal. Cela veut il dire que les fenêtres deviennent conforme après ces 10 ans ?

Merci beaucoup

Par Al Bundy

Bonjour,

la prescription pénale, c'est à dire le délai au bout duquel l'autorité ne peut plus agir sur le plan pénal (L.480-4 CU), est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux litigieux (art. 8 CPP).
Ce délai est interrompu suivant les actions prévues à l'article 9-2 CPP.

La prescription administrative décennale, détaillée à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme, prévoit sous conditions que l'autorité ne peut pas refuser une demande d'autorisation portant sur une construction existante au motif qu'elle est irrégulière.

Par amathon

En résumé le délai de prescription pénale à été interrompu par le procès verbal ce qui fait que je ne peux pas utiliser ce délai c'est bien ça ?

Et la prescription administrative décennale m'autorise à remettre aux normes de l'urbanisme ces fenêtres.

Par morobar

Bonjour,
par des petites plaintes
Lire "plinthes"

Par yapasdequoi

Sur des fenêtres, il s'agit de "croisillons". Les plinthes sont en bas des murs...

Par amathon

Effectivement il s'agit bien de croisillons, je m'excuse pour cette erreur de vocabulaire.