



Problème de véranda non déclarée

Par DDP

Bonjour,

Nous souhaitons vendre un appartement où des fenêtres ont été installées pour créer une loggia en 2021. Ayant appris qu'il fallait pour ce genre de travaux faire une déclaration préalable, nous avons demandé si nous pouvions quand même vendre le bien sans cette déclaration. L'on nous a répondu que cela se faisait.

Nous avons vu qu'il fallait bien entendu informer le futur acquéreur et qu'il soit notifié dans l'acte cette affaire. Nous aimerions donc savoir que faut-il mettre dans le compromis et l'acte de vente pour nous prémunir de tout problème à venir concernant cela?
L'acquéreur prendra-t-il bien à sa charge la responsabilité administrative et pénale?

En vous remerciant de votre réponse.
Cordialement,
DDP

Par Nihilscio

Bonjour,

Le mieux à faire est de déposer une déclaration de travaux pour régulariser la situation.

Par DDP

Bonjour,
Oui c'est ce que nous aurions fait si nous avions eu le temps. Mais nous venons d'apprendre cela à 2 semaines de la signature du compromis! D'où notre question.
En vous remerciant.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qui rédige ce compromis ? Votre notaire doit savoir rédiger une clause pour déclarer la situation et transférer la responsabilité à l'acquéreur.
Toutefois, celui-ci peut refuser ce transfert et exiger une régularisation avant signature.

Par DDP

Bonjour,

Merci pour votre temps.

C'est le notaire de l'acquéreur qui rédige le compromis.

Notre notaire, depuis mars, ne nous avait pas informé de tout cela malgré les questions que nous avons posé pour éviter d'avoir des soucis. Nous nous demandons s'il connaissait ces problématiques là car dans un premier compromis qui n'a pas abouti en mai, rien de tout cela n'était spécifié. Et on se rend compte à présent que nous aurions pu avoir des gros ennuis.

Du coup, il semble dire à présent que les responsabilités pénales restent pour nous quoi qu'il y ait de noté dans le

compromis.

J'aimerais confirmation de toute cette affaire (qui a les responsabilités pénales? qui a les responsabilités administratives?) et ce qui est usuellement noté dans les compromis car nous allons de surprises en surprises et nous sommes très inquiets.

Merci encore.
Belle journée
DDP

Par Al Bundy

Bonjour,

L'acquéreur prendra-t-il bien à sa charge la responsabilité administrative et pénale?
Elle est bonne celle-là.

C'est vous qui avez commis une infraction, pas le futur acquéreur, quand bien même il serait assez naïf pour accepter d'en supporter les conséquences.

Avez-vous vérifié que vos travaux sont autorisés par le PLU ? Le notaire vous a alerté des conséquences d'une construction irrégulière ?

Soit vous déposez une déclaration préalable, ou un permis de construire en fonction de la nature des travaux, pour régulariser votre situation si le PLU le permet.
Soit vous faites inscrire noir sur blanc la situation et toutes ses conséquences sur l'acte.

Par yapasdequoi

Avez-vous envisagé de faire une régularisation ? Sinon vous ne pouvez pas vous désister de vos responsabilités.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une responsabilité pénale ne peut se transmettre.

Une éventuelle action civile de la mairie pourrait être une demande de démolition. Elle viserait forcément l'actuel propriétaire donc votre acheteur.

La véranda ayant été construite sans autorisation, vous êtes amené à inscrire dans le compromis quelque chose comme : "L'acheteur est informé que la véranda a été construite sans autorisation d'urbanisme et renonce à tout recours contre le vendeur quoi que puisse demander l'autorité administrative".

Après, l'acheteur accepte de signer sans rechigner ou discute. Vous verrez bien.

Par DDP

Bonjour,

Merci "yapasdequoi" pour votre réponse.

Nous aurions fait régularisation dès décembre 2023 quand nous avons lancé la vente si on ne nous avait pas dit qu'il n'y avait pas de problèmes pour la vente quand on a présenté l'ensemble des éléments concernant notre bien.

C'est que le compromis est dans deux semaines et je n'ai plus le temps de régulariser d'ici là.

Par DDP

Bonjour,

Merci Nihilscio pour votre réponse.

Nous allons donc voir ce qui peut être fait au mieux avec tous ces éléments.

Bonne journée

Par yapasdequoi

c'est qui "on" ? les conseillers sont rarement les payeurs ...

Rien ne vous interdit de lancer le processus de régularisation dès à présent et que celle-ci fasse objet d'une condition suspensive dans le compromis.

Je serais l'acheteur, c'est ce que je demanderais... ce qui me permettrait de me désister sans frais si elle est refusée.

Par DDP

Bonjour,

"On" était l'agence immobilière qui était censé être un professionnel ayant un devoir d'information...

Et c'était aussi le notaire que nous avons rencontré en février/mars.

Nous leur avons présenté l'ensemble des informations concernant notre bien et nous avons expressément demandé s'il y avait des choses à faire et des choses spécifiques à noter dans le compromis car nous ne voulions pas avoir de problèmes et que tout soit en ordre.

Malheureusement si les professionnels ne nous informent pas alors qu'on fait l'effort même de demander s'il y a quelque chose qui ne va pas et que l'on dit bien que nous ne voulons pas avoir de problèmes et que nous ferons ce qu'il faut; cela devient compliqué!!!

Lancer la procédure et mettre la clause suspensive, nous semble être la meilleure solution, même si nous courons le risque que la vente ne se fasse pas.

Merci beaucoup pour votre temps.

En vous souhaitant une bonne journée.

DDP