



Velux non déclaré sur bâtiment soumis aux ABF

Par Adelo

GPT

Voici le texte corrigé :

Bonjour à tous, je me présente, Élodie.

Mon conjoint et moi-même nous portons acquéreurs d'un bien dans une commune de charme du département du Rhône. Le bien en question étant situé à moins de 500 mètres d'un bâtiment historique, il est soumis aux exigences des "Architectes des bâtiments de France".

Lors de notre première visite, l'agent immobilier nous a mentionné que les propriétaires actuels, qui ont acquis le bien en 2017, ont posé un velux ouvrant dans la salle de bain la même année, mais n'ont pas effectué de demande d'autorisation préalable auprès de la mairie et, par extension, auprès des Architectes des bâtiments de France.

Aujourd'hui, en tant qu'acquéreurs, nous nous retrouvons face à une interrogation :

Le velux datant de 2017, le délai de sanction pénale est passé, mais pas le délai de sanction administrative de 10 ans. Les propriétaires ne souhaitant pas effectuer les démarches, (les délais de réponse étant assez longs), la solution qui nous est proposée est simplement de le notifier dans le compromis et de laisser couler le délai de sanction administrative de 10 ans.

En tant qu'acquéreurs, nous souhaitons tout de même plus de sécurité. Nous avons donc proposé de placer une condition suspensive sur le compromis pour le dépôt de la demande auprès de la mairie, avec une somme mise sous séquestre au cas où la demande ne serait pas acceptée et que nous serions dans l'obligation de remettre en conformité le velux.

Les vendeurs ne sont pas vraiment en accord avec ce principe et nous indiquent qu'après renseignement auprès de la mairie du village, le remplacement par un simple velux non ouvrant serait la solution, celui-ci ne nécessitant aucune demande préalable.

Nous n'avons trouvé aucun texte de loi en ce sens qui pourrait nous confirmer ce fait.

Que pourriez-vous nous conseiller ?

Devons-nous nous-mêmes faire la demande ou pouvons-nous prendre le risque d'attendre la fin du délai des 10 ans ?

Un velux non ouvrant peut-il être la solution ?

En vous remerciant par avance pour votre retour,

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans connaître le PLU ou les contraintes locales ABF, on ne peut pas vous garantir que le velux non ouvrant serait une solution.

Si vous achetez sans conditions, vous pourriez être obligés de supprimer ce velux et remettre le toit en état d'origine. C'est vous qui savez si c'est acceptable ou pas.

Si les vendeurs ne veulent ni régulariser ni prévoir un séquestre, il faudra vous diriger vers un autre bien ou accepter le risque à vos frais et sans recours.

Tout dépend si le vendeur a plusieurs acquéreurs ou bien si vous êtes en position de force pour négocier.

Consultez votre notaire.

Par Adelo

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

Cordialement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux pour régulariser cette fenêtre de toit, ou pour poser autre chose (art. R.421-17 du code de l'urbanisme).

Si le maire ne s'y oppose pas c'est régularisé. Si opposition il y a, vous attendez l'écoulement de la prescription administrative (art. L.421-9)