



Achat maison - travaux non conformes dans une zone ABF

Par **gcd**, le **11/08/2023** à **14:01**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis pour une maison située dans une zone protégée architecturalement (2 bâtiments historiques à moins de 200m). Nous souhaitons effectuer des travaux, et lors d'un échange, le service d'urbanisme de la mairie a déclaré que toute demande d'urbanisme (permis/déclaration préalable) serait soumise à l'approbation des architectes des bâtiments de France.

Toutefois les propriétaires actuels ont effectué des travaux il y a près de 30 ans (en 94-95, lors de l'achat) mais nous supposons fortement qu'une partie des travaux n'est pas conforme (par exemple, couleur de façade criarde côté jardin). Donc nous supposons qu'il n'y a pas eu de certificat de conformité. Ces travaux semblent toutefois apparaître sur la cadastre.

Que risquons nous si nous finalisons la vente sans ce certificat ? Pourrions-nous effectuer les travaux ?

Pouvons-nous nous retirer de la vente ? ou bien renégocier ?

Merci de vos réponses

Par **Visiteur**, le **11/08/2023** à **14:26**

BONJOUR

Pourriez vous préciser, SVP, si vous avez inséré une/des/ clauses suspensives dans le compromis de vente ?

Par **gcd**, le **11/08/2023** à **15:08**

Bonjour,

merci pour votre réponse.

Nous avons une clause très générale : "le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des

biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'acquéreur"

Bien à vous

Par **yapasdequoi**, le **11/08/2023** à **16:03**

Bonjour,

Il est fort probable que toute nouvelle autorisation de travaux sera conditionnée par la régularisation des non conformités antérieures.

Faites chiffrer le coût éventuel avant de vous lancer dans cet achat.

Par **gcd**, le **11/08/2023** à **17:03**

Merci @yapasdequoi - ça correspond avec ce que nous avons lu par ailleurs

Par **Pierrepaulejean**, le **13/08/2023** à **18:03**

bonjour

avez vous choisi votre notaire pour vous accompagner dans cette vente ?

Par **gcd**, le **17/08/2023** à **07:28**

Bonjour

Oui, nous avons un notaire. Avez-vous une idée particulière ?

Merci,