



Autorisation veranda, compromis de vente signé au passage

Par Visiteur

Bonjour

Nous avons signé un compromis pour l'achat d'un appartement avec une veranda. A la signature du compromis, le vendeur s'est engagé à fournir les autorisations correspondantes et le notaire l'a donc précisé comme condition suspensive : fournir autorisations de la mairie et de la copropriété.

Aujourd'hui le vendeur n'est pas en mesure de fournir l'autorisation de la mairie.

Concernant la copropriété, il nous a produit un pv d'AG de 1988 qui précise que l'AG a donné son accord à M. X au sujet de la création d'une veranda sur son balcon de 3m² environ, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Le problème est que la véranda fait 9m² sur une terrasse de 15m².

Y a t il prescription contre tout recours de la mairie et de la copropriété ? Peut on donc poursuivre la vente sans risquer de devoir démolir la veranda ?

S'il n'y a pas prescription, que devons nous demander au vendeur pour être couverts ? Faut il faire une lettre recommandée ?

Le vendeur s'était engagé à nous produire les attestations. S'il ne le fait pas et donc que la vente ne se réalise pas compte tenu de la condition suspensive, pouvons nous réclamer des dommages et intérêts au motif que le vendeur a été malhonnête et cherche à annuler la vente de manière déguisée en refusant de nous produire les dites attestations ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Concernant la copropriété, il nous a produit un pv d'AG de 1988 qui précise que l'AG a donné son accord à M. X au sujet de la création d'une veranda sur son balcon de 3m² environ, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives. Le problème est que la véranda fait 9m² sur une terrasse de 15m².

Y a t il prescription contre tout recours de la mairie et de la copropriété ?

En principe, oui tout à fait.

En effet, les autorités publiques disposent d'un délai de trois pour relever toutes les infractions relevant du droit pénal de l'urbanisme. S'agissant de l'aspect civil et du risque de démolition, la prescription est de 10 ans (aujourd'hui ramené à 5 ans).

Le vendeur s'était engagé à nous produire les attestations. S'il ne le fait pas et donc que la vente ne se réalise pas compte tenu de la condition suspensive, pouvons nous réclamer des dommages et intérêts au motif que le vendeur a été malhonnête et cherche à annuler la vente de manière déguisée en refusant de nous produire les dites attestations ?

C'est tout à fait possible à condition, que vous le faites remarquer, que la non production de ces documents est le fruit d'une faute du vendeur ce qui en soi, ne devrait tout de même pas être très difficile à démontrer. Vous pouvez ainsi espérer avoir des dommages et intérêts mais cela ne sera tout de même pas conséquence du fait que le préjudice reste minime.

Très cordialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour

Si j'ai bien compris les délais de prescription s'appliquent aux autorités publiques

Est ce la meme chose pour l'autorisation de la copropriété ? Aucun recours possible également apres 10 ans ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Est ce la meme chose pour l'autorisation de la copropriété ? Aucun recours possible également apres 10 ans ?

Oui, c'est ce que j'appelle l'aspect civil. La prescription est bien de 10 ans aussi pour l'autorisation de copropriété.

Très cordialement.