



Detournement d'affectation

Par **Blanqui**, le 27/05/2010 à 00:15

Bonjour !
Notre maison, en contrebas au Sud, est la dernière d'une série de trois bâtiments joignants, tous sur un sol rocheux, le plus haut, au Nord, étant une grange nous appartenant, le second une ancienne maison d'habitation ne disposant ni de l'eau, ni de l'électricité, ni de sanitaires, ni d'assainissement collectif ni de terrain.
Inhabitée depuis une centaine d'années, elle était à usage de remise. De chaque côté passe une route en pente sans trottoir ni rigole ni fossé.
Aux impôts, que j'ai appelés, le bâtiment n'est pas évalué, ce qui indiquerait soit qu'il ne l'a jamais été, soit qu'il est classé comme bâtiment agricole. Il a été vendu il y a 15 ans mais je ne connais pas son affectation (100 ans pour que les actes notariés tombent dans le champ public).
Ce bâtiment vient de faire l'objet d'un compromis de vente pour lequel le nouvel acquéreur a fait changer l'appellation initiale de "remise" inscrite par le notaire selon l'appellation que lui donnaient les propriétaires "comme ça, m'a-t-il dit, il n'y a aucune autorisation à demander ni déclaration à faire, je fais les travaux et c'est tout, j'ai une maison pour pas cher".
Il n'entend effectivement pas entreprendre de travaux qui touchent à la façade ni aux murs porteurs, il n'augmente pas la surface, il aménage simplement (enfin, il fait quand même venir l'eau, l'électricité et doit installer des sanitaires, c'est pas juste papiers/peintures !)
Je trouve personnellement qu'il s'agit d'un détournement frauduleux du changement de destination afin d'échapper aux règles d'urbanisme, notamment pour ce qui concerne l'assainissement.
Le SPANC ne sera en place ici que dans deux mois, par ailleurs, s'il n'y a pas demande de changement de destination, il ne verra pas le dossier. L'acquéreur prévoit apparemment l'installation d'un assainissement non collectif à l'intérieur même de la maison.
Selon la réglementation, seule une filière compacte, soumise à dérogation préfectorale, serait possible (en intérieur aussi ?) et malgré tout il faut prévoir un rejet des "eaux" par infiltration. Je crains fort que ces infiltrations finissent dans mes caves rocheuses. Chouette !
Bref, je suis démunie. J'aimerais pouvoir intervenir AVANT survenance d'un problème. Suis-je en droit d'intervenir et à quel titre ? (ça va rudement améliorer les relations au village ...) Le notaire a-t-il le droit

de changer lui-même l'affectation ? Tout cela est-il légal ?

Cordialement.

Par **elydaric**, le 27/05/2010 à 18:17

Bonjour,

Pourriez vous nous indiquer quel terme a été employé par le notaire à la place de "remise" ?

Si le terme d'habitation a été employé, il est certain que l'acquéreur n'aura aucune déclaration à faire en mairie, si comme vous le dites, il ne modifie pas l'aspect extérieur ni ne crée de surface.

Si un autre terme a été employé, c'est à voir... Cela dit si c'est un vieux bâti, je doute qu'il n'est pas à changer les ouvertures par exemple (et dans ce cas, cela nécessite une déclaration préalable en mairie...et donc un contrôle des travaux entrepris)

Par **Blanqui**, le 27/05/2010 à 19:57

D'abord merci de votre réponse. De mon côté j'ai prospecté.

Le terme employé dans la promesse de vente, à la demande de l'acquéreur, est bien "maison d'habitation". Je ne sais toujours pas si le notaire est en droit d'opérer lui-même ce changement d'affectation et/ou si son intervention suffit à faire requalifier le bien par le service des impôts.

Exact pour le changement d'huisseries, soumis (normalement) à déclaration préalable.

Toutefois, j'ai contacté la communauté de communes, qui va mettre sur pied le SPANC par délégation à un service existant sur une autre communauté.

On est au croisement du code de l'urbanisme, du code de la santé publique et du code de l'environnement.

En tout état de cause, le SPANC a un droit de regard sur l'installation projetée. Il intervient en conseil pour voir dans quel mesure et par quel système l'assainissement non collectif est réalisable.

A défaut de terrain immédiatement joignant ou à proximité (un terrain plus lointain fait monter les coûts), un système compact est envisageable avec écoulement des rejets dans les adductions d'eaux pluviales (inexistantes chez nous) ou, par dérogation, par infiltration dans le sol. Si roche il y a (ce qui est le cas), encore faut-il qu'il y ait une fissure exploitable et pas de risque de contamination bactérienne. Cela implique une étude de sols, d'où des coûts supplémentaires.

A priori, la date d'application des règlements fixant l'obligation de signifier l'existence et la conformité du système d'assainissement lors de la vente d'un bien est susceptible d'être avancée au 1er janvier 2012 au lieu de 2013 (ou 2011 au lieu de 2013, à voir). Ce sera un nouveau diagnostic obligatoire à fournir. Je pense donc que les litiges autour de la question de l'ANC sont susceptibles de se multiplier dans les années à venir.

Voilà ce que j'ai compris et tâche de retranscrire.

Si l'acquéreur ne tient pas compte des préconisations du SPANC, alors il est responsable d'éventuelles pollutions mais le maire l'est tout autant en tant qu'officier de police chargé de faire respecter la santé publique dans sa commune.

Pour notre cas très précis, le SPANC devrait venir prochainement.

Si cela vous intéresse, je vous tiendrai au courant de la suite des événements.