



Location d'un hangar agricole en gîte - changement de destination

Par julemar

Bonjour,

J'ai un projet d'achat d'un ensemble qui comprend :

- 1 maison d'habitation

- 1 gîte, construit en même temps que la maison (récemment) et déclaré par le propriétaire actuel comme bâtiment agricole (séchoir je crois). A l'intérieur il s'agit bien d'un gîte tout équipé. Il le loue actuellement régulièrement sur rbnb etc.

Le terrain est agricole non constructible. Le propriétaire actuel étant exploitant agricole, il a pu faire construire dessus (résidence principale).

L'agent immobilier m'informe que le changement de destination prévu avant la vente ne peut se faire. On lui a expliqué que cela était impossible, c'est un bâtiment agricole point final.

Ma question est triple :

1- est-ce qu'un changement de destination peut se faire après la vente, en argumentant sur le fait que c'est bel et bien un gîte dans les faits et non un séchoir ?

2- quel risque si je continue de générer des revenus locatifs avec de "gîte-séchoir" ?

3- L'ensemble immobilier est dévalué avec cette information nouvelle. Comment estimer la baisse de prix à considérer dans ce cas ? La surface du gîte représente environ un tiers de la surface gîte+ maison. Baisser la valeur de moitié sur ce tiers ? moins ? plus ?

Merci pour vos réponses éclairées :)

Par StephaneB

Bonjour

1 - Non sauf changement de PLU

2 - Allez lire https://cfmel34.fr/wp-content/uploads/2018/04/images_cfmel_espacemembres_modeleActe_urbanisme_tableaux_recapitulatifs_des_codes_natif_1er_mars_2018.pdf code natif 341

Au civil, la commune peut demander la remise en état. Pour éclaircir, depuis combien de temps la construction existe-t-elle ?

3 - tout dépend l'année de construction, sachant que comme elle est illégale, en cas d'accident, pas dit que l'assurance couvre, et il n'y aura pas de reconstruction possible.

Par Al Bundy

Bonjour,

1 gîte, construit en même temps que la maison (récemment) et déclaré par le propriétaire actuel comme bâtiment agricole (séchoir je crois). A l'intérieur il s'agit bien d'un gîte tout équipé. Il le loue actuellement régulièrement sur rbnb

etc.

C'est contradictoire : soit c'est un gîte, soit c'est agricole.

Quelle est la destination renseignée sur le permis de construire ?

L'agent immobilier m'informe que le changement de destination prévu avant la vente ne peut se faire. On lui a expliqué que cela était impossible, c'est un bâtiment agricole point final.

Quel est ce changement de destination ? Il concerne quel bâtiment ?

Par Nihilscio

Bonjour,

1- est-ce qu'un changement de destination peut se faire après la vente, en argumentant sur le fait que c'est bel et bien un gîte dans les faits et non un séchoir ?

Il sera refusé en zone agricole parce que l'activité de location d'un meublé de tourisme n'est pas une activité agricole.

2- quel risque si je continue de générer des revenus locatifs avec de "gîte-séchoir" ?

Aucun tant que la location n'est pas soumise à autorisation. Mais c'est soumis à autorisation dans beaucoup de communes. Louer sans autorisation alors que la location est soumise à autorisation est une infraction.

Par julemar

Merci beaucoup pour vos réponses. J'apporte quelques précisions :

le vendeur a donc fait construire 2 bâtiments : dans les faits une maison et un gîte. Sur le permis une maison et un bâtiment agricole (séchoir).

Le bâtiment qu'est le gîte est donc considéré comme bâtiment agricole, même si d'extérieur et d'intérieur il a tout d'un gîte (impeccable, très équipée etc).

Les 2 ont été construits en 2015.

StephaneB je suis allé voir votre lien j'avoue ne pas trop comprendre son contenu. Je vois qu'une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour un changement de destination en cas de travaux modifiant la structure. Ici aucun travaux, mais le caractère de la parcelle sur laquelle sont construits le gîte la maison (parcelle agricole) semblent interdire le changement de destination. A moins que je ne me déclare moi-même exploitant agricole une fois l'achat effectué ?...

Merci encore, je suis bluffé par votre réactivité à tous

Par julemar

Je précise que le bien se situe sur une commune rurale de 1000 habitants

Par StephaneB

cela fait 8 ans que c'est construit, donc prescription pénale.

Par contre, la commune peut encore agir pour faire démolir jusqu'au 10 ans de la construction pour tout faire remettre en état.

Je le redis, en cas de sinistre, l'assurance risque de ne pas vous couvrir.

Par julemar

La prescription pénale me protège de quoi ?

La mairie peut faire remettre en état c'est à dire ? Cela n'a jamais été autre chose qu'un gîte... de l'extérieur c'est bardage bois, etc.

Merci !

Par StephaneB

Prescription pénale : Le délai pour intenter une action devant le juge pénal est dépassé. Vous ne risquez rien.

La prescription civile n'est pas terminée. La mairie peut intenter une action devant le juge civil à votre encontre demandant à ce que le bâtiment retrouve sa fonction originale, c'est-à-dire tout casser à l'intérieur pour que ça devienne agricole (séchoir)

L'extérieur est une chose, la pub en est une autre. Et la mairie a donc des preuves de la non utilisation prévue.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sauf erreur, un agriculteur a tout à fait le droit d'utiliser ses dépendances pour augmenter ses revenus dès lors que c'est une activité annexe à son exploitation (type "camping à la ferme, etc).

Ce qui n'est pas le cas du particulier lambda qui doit faire régulariser s'il souhaite continuer à utiliser ce hangar comme habitation, que ce soit pour y loger ou louer.

Par StephaneB

Oui et non yapasdequoi

Oui il a le droit de faire les activités précisées. Mais il se doit de respecter les obligations des permis de construire. En l'occurrence ici, il a demandé la construction d'un séchoir et il n'a eu la possibilité d'effectuer un changement de destination.

Dès lors, le séchoir transformé en gîte est illégal d'un point de vue urba

Par Nihilscio

Dès lors, le séchoir transformé en gîte est illégal d'un point de vue urba
Tout à fait. Mais, comme l'a dit Yapasdequoi, l'agriculteur exploitant n'est pas forcément en faute. En revanche, pour vous qui n'êtes pas agriculteur, il en ira autrement. Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme opérationnel pour savoir si un changement de destination d'agricole à habitation pour l'ensemble est envisageable.

Par juleymar

Merci Nihilscio pour le conseil.
StephaneB au bout de 10 ans après la constuction je ne risque rien de la part de la commune ?

Par Al Bundy

Le propriétaire actuel n'a pas respecté son permis de construire, c'est un fait.
Un gîte qui accueille du public (ERP) n'est pas un séchoir, c'est un fait.

Si la prescription pénale est purgée au bout de 6 années à compter de l'achèvement des travaux, il reste en effet l'action civile à l'initiative du maire.
Il bénéficie également de la possibilité de mettre en demeure le propriétaire de régulariser sous astreinte (art. L.481-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été déposée ? Le maire a délivré un certificat de non contestation de la conformité ?

Quid de l'assurance immobilière d'un bien irrégulier ?

Même si les délai de prescription finissent tous par être purgés, que se passera-t-il en cas d'accident du public lors de l'exploitation du gîte?
Cela rappelle un triste exemple survenu l'été dernier à Wintzenheim...

Par StephaneB

Sur l'autorisation d'urbanisme demandée et eue, il était demandé un séchoir, pas un gîte. Dès lors, il y a eu un

changement de destination dont l'agriculteur est responsable pleinement car encore propriétaire, d'un point de vue stricto sensu administratif.

Peut-être cette autorisation lui aurait elle été accordée, mais là n'est pas le débat.

Administrativement, c'est un séchoir qui a été accordé donc agriculteur ou pas, il existe une infraction au code de l'urbanisme, code NATINF 341 et page 6, première ligne de [url=https://cfmel34.fr/wp-content/uploads/2018/04/images_cfmel_espacemembres_modeleActe_urbanisme_tableaux_recapitulatifs_des_codes_natinf_1er_mars_2018.pdf]https://cfmel34.fr/wp-content/uploads/2018/04/images_cfmel_espacemembres_modeleActe_urbanisme_tableaux_recapitulatifs_des_codes_natinf_1er_mars_2018.pdf[/url]

Par Al Bundy

Dès lors, il y a eu un changement de destination dont l'agriculteur est responsable pleinement car encore propriétaire, d'un point de vue stricto sensu administratif.

Sur la forme : non car il semble que le bâtiment a été construit dès le départ comme un gîte. Mais sur le fond oui : il y a bien infraction pénale (construction en méconnaissance de l'autorisation).

Par StephaneB

Merci Al Bundy de m'avoir fait percuter sur l'ERP

Un gîte qui accueille du public (ERP) n'est pas un séchoir, c'est un fait.

Dernièrement, un ERP a cramé en Alsace de mémoire entraînant la mort de personnes. Le maire va être sérieusement inquiété.

Votre séchoir modifié doit respecter certaines normes. Le maire connaît peut être l'agriculteur et il a fermé les yeux, mais qu'en sera-t-il avec vous ?

Par StephaneB

Sur la forme : non car il semble que le bâtiment a été construit dès le départ comme un gîte. Mais sur le fond oui : il y a bien infraction pénale (construction en méconnaissance de l'autorisation).

L'autorisation d'urbanisme était pour un séchoir. Qu'il soit construit en gîte ne change rien à l'affaire, c'est l'autorisation d'urba qui s'impose.

Par Al Bundy

L'autorisation d'urbanisme était pour un séchoir. Qu'il soit construit en gîte ne change rien à l'affaire, c'est l'autorisation d'urba qui s'impose.

Tout à fait. Je serais surpris que le maire n'ait pas contesté la conformité.

Par julemar

sur le PLU de la commune je lis, concernant la zone concernée :

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Sur les documents graphiques les deux "maisons" sont bien visibles. Mais il est aussi indiqué ailleurs que :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 sont interdites.

Article 2 en question :

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.

Par Nihilscio

La question posée n'est pas le procès qu'on pourrait faire au propriétaire ou au maire mais de savoir si la location en

tant que meublé de tourisme est possible. L'agent immobilier a correctement répondu : ce n'est pas possible pour la raison que ce qui a été construit est censé être un séchoir à usage agricole et que pour le louer comme meublé de tourisme il faudrait un changement de destination en "commerce ou activités de service" qui ne sera pas accordé.

Par juleymar

quel risque juridique je prends en le louant sur rbnb ?

Par Nihilscio

Comme vous n'aurez pas déclaré un changement d'usage incompatible avec la destination agricole du bâtiment, vous risquez la sanction prévue à l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation : une amende civile dissuasive.

Par yapasdequoi

N'y a-t-il pas en plus une fraude à la taxe foncière ?

Par juleymar

Nihilscio l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation concerne les communes de 200.000 habitants et des départements franciliens. Ma commune rurale de 1000 habitants n'est pas concernée ?

Par Burs

Bonjour,
voyez un spécialiste en la matière. Le fait que vous ayez acheté en tant que particulier le bâtiment n'a plus de vocation agricole. Chez nous en zone AH il est tout à fait possible de transformer un bâtiment agricole. Mais j'ai du mal à comprendre votre "fumoir" à déjà été transformé en gîte par l'agriculteur ?

Par juleymar

Pas transformé non. Il a été construit comme gîte mais déclaré comme un séchoir.

Par Nihilscio

Nihilscio l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation concerne les communes de 200.000 habitants et des départements franciliens. Ma commune rurale de 1000 habitants n'est pas concernée ?

C'est vrai. Cela ne vous concerne pas. Mais la déclaration d'un meublé de tourisme est obligatoire. Vous déclarerez donc louer un meublé de tourisme dans un local censé être à usage agricole. C'est plutôt scabreux mais je ne sais pas quel est le risque. Pour être cohérent il faudrait déclarer un changement de destination mais cela ne passera pas parce que vous êtes dans une zone agricole alors que la location d'un meublé de tourisme correspond à la destination « commerce et activités de service ». Pour autant pourrait-on vous interdire de telles locations ? Peut-être pas.