



Mise aux normes d'une fosse septique

Par Visiteur

Bonjour, j'ai fait l'acquisition d'un muret de 48m² avec EDF cuisine salon chambre douche wc forage et bassin d'arrosage. À la base il s'agissait d'un abri de jardin de 20 m² établi avec autorisation. Agrandi par la suite sans autorisation. Mais le 2^{ème} propriétaire a fait une demande de raccordement EDF acceptée par la mairie et indiquant qu'il s'agit d'un raccordement pour un muret et un forage (le mot villa a été barré et à la place la mairie de l'époque a bien notifié un raccordement pour un muret. Sur l'acte authentique figure l'achat d'un muret affecté à l'usage d'habitation et il est noté que l'ancien propriétaire déclare que l'immeuble objet des présentes est affecté à l'usage d'habitation depuis 1996. La désignation est "muret affecté à l'usage d'habitation comprenant une pièce principale une chambre avec salle d'eau, cuisine, wc, avec terrain attenant et bassin de réserve d'eau pour arrosage, disposant de l'installation électrique (autorisation du maire en 2000 annexée) non raccordé au réseau rayonné téléphone. J'ai acquis ce bien pour en faire ma résidence principale. J'ai obtenu le prêt pour ce motif. Malgré cela, la mairie déclare que ce bien ne peut être habitable ou le devenir car il s'agit d'un bâtiment agricole. Avant signature, avec mon agent immobilier nous avons pris rdv avec l'urbanisme qui nous a clairement fait comprendre qu'ils ne feraient rien contre moi mais qu'ils ne pouvaient pas légaliser. Flou total. Le notaire et l'agent immobilier m'ont rassuré sur le fait que l'ancien propriétaire était assujéti à la taxe d'habitation depuis 1996 et que la mairie à l'époque a bel et bien accepté un raccordement EDF pour un muret. Ma question est la suivante. Il y a une fosse septique refaite en 2006 mais qui ne doit pas être aux nouvelles normes. La mairie peut-elle me refuser la mise en conformité en invoquant la non habitabilité. D'autre part je n'ai pas de preuve d'existence de permis de construire pour la fosse et d'après le propriétaire je devrais avoir la visite d'un contrôleur. Je suis un peu dans une impasse car je me suis prémuni pour le muret mais je ne savais pas qu'il fallait aussi un pc pour une fosse. La mettre en conformité à mes frais ne me pose aucun problème, mais j'ai peur d'arriver à la situation suivante : construction "irrégulière" mais prescrite et fosse non conforme donc impossible à continuer d'exploiter et impossible de la remettre aux normes. Pourriez-vous m'éclairer? Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il y a une fosse septique refaite en 2006 mais qui ne doit pas être aux nouvelles normes. La mairie peut-elle me refuser la mise en conformité en invoquant la non habitabilité. D'autre part je n'ai pas de preuve d'existence de permis de construire pour la fosse et d'après le propriétaire je devrais avoir la visite d'un contrôleur. Je suis un peu dans une impasse car je me suis prémuni pour le muret mais je ne savais pas qu'il fallait aussi un pc pour une fosse. La mettre en conformité à mes frais ne me pose aucun problème, mais j'ai peur d'arriver à la situation suivante : construction "irrégulière" mais prescrite et fosse non conforme donc impossible à continuer d'exploiter et impossible de la remettre aux normes. Pourriez-vous m'éclairer?

Il est vrai que le maire peut refuser l'habitabilité quand bien même il l'avait accepté avant, à l'ancien propriétaire, quoique d'une manière implicite (pas de modification du POS/PLU).

S'agissant de la fosse septique, rien n'interdit à priori d'en installer une en zone agricole. Il faudrait vérifier dans les documents d'urbanisme mais en l'absence de disposition, la présence d'une fosse septique ne devrait pas poser problème.

Ce que je ne comprends pas, c'est que la fosse étant installée, pourquoi faudrait-il l'accord du maire pour la remettre aux normes? En quoi va consister cette mise aux normes?

Très cordialement.

Par Visiteur

En fait il y a toujours eu une fosse et le 2^{ème} propriétaire l'avait déplacée et changée en 2004 je crois, mais avant de

vendre il avait reçu la visite d'un employé de la mairie pour vérifier la conformité de la fosse. mon propriétaire lui a dit qu'il mettait en vente et l'employé lui a répondu qu'il repasserait une fois la vente effectuée. Je pense qu'elle n'est pas aux normes européennes (création d'une 2ème ventilation par exemple). Ma crainte c'est que la mairie finisse par me dire que cette fosse n'a pas lieu d'être puisqu'on ne peut habiter au sens légal du terme sur ce terrain agricole. Pour ma part j'ai fait un prêt pour une habitation principale. mon notaire qui est ancien avocat me dit que je ne risque rien du fait qu'il y a existence d'une taxe d'habitation (même minime) depuis 10 ans et la rédaction de l'acte fait bien figurer "maret effecté à l'usage d'habitation". la mairie elle-même m'a précisé qu'en l'absence de plaintes de voisins elle me laisserait tranquille et que je ne suis pas le seul sur la commune (d'autres ont fait de véritables pavillons). pour ma part hors de question d'agrandir. j'ai cru comprendre que si les voisins portent plainte il faut qu'il y ait un préjudice direct. Hors ce maret existe depuis longtemps et comme je ne compte pas l'agrandir il ne peut y avoir de préjudice sans compter que mes 2 voisins sont à 200 m et bien cachés par la végétation. Mais j'ai une crainte permanente à présent. Et je me dis : comment la municipalité peut-elle prouver que je vis à l'année. Ils ne peuvent pas poser un garde 24/24h. j'ai fini par acheter ce bien car mon notaire (homme de loi) m'a rassuré mais j'ai tout de même besoin de savoir ce que je risque car j'ai un crédit sur 25ans à présent. peut-on m'obliger à détruire le maret même s'il y a prescription? merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

en fait il y a toujours eu une fosse et le 2ème propriétaire l'avait déplacée et changée en 2004 je crois, mais avant de vendre il avait reçu la visite d'un employé de la mairie pour vérifier la conformité de la fosse. mon propriétaire lui a dit qu'il mettait en vente et l'employé lui a répondu qu'il repasserait une fois la vente effectuée. Je pense qu'elle n'est pas aux normes européennes (création d'une 2ème ventilation par exemple). Ma crainte c'est que la mairie finisse par me dire que cette fosse n'a pas lieu d'être puisqu'on ne peut habiter au sens légal du terme sur ce terrain agricole.

Je comprends bien, mais si la fosse est là depuis 2004, la mairie ne peut plus procéder à son enlèvement. Par voie de conséquence, rien ne vous interdit de la mettre au norme s'il suffit juste de mettre en place une deuxième ventilation.

Pour ma part j'ai fait un prêt pour une habitation principale. mon notaire qui est ancien avocat me dit que je ne risque rien du fait qu'il y a existence d'une taxe d'habitation (même minime) depuis 10 ans et la rédaction de l'acte fait bien figurer "maret effecté à l'usage d'habitation".

Oui et non.

Certes, la mairie ne peut plus procéder à la destruction, ce qui est l'enjeu principal. Mais ce n'est pas parce que dans l'acte est écrit "maret à usage d'habitation" que cela vous protège. La municipalité n'est pas tenue par un acte de vente conclut entre deux personnes privées. Cela ne relève que de la responsabilité du vendeur.

j'ai cru comprendre que si les voisins portent plainte il faut qu'il y ait un préjudice direct. Hors ce maret existe depuis longtemps et comme je ne compte pas l'agrandir il ne peut y avoir de préjudice sans compter que mes 2 voisins sont à 200 m et bien cachés par la végétation. Mais j'ai une crainte permanente à présent.

Vous avez parfaitement compris et pour qu'il y ait démolition, encore faut-il qu'il n'y ait pas prescription (ancien délai de 10 ans) et que le préjudice soit réel et direct, ce qui ne semble clairement pas être le cas ici.

comment la municipalité peut-elle prouver que je vis à l'année. Ils ne peuvent pas poser un garde 24/24h. j'ai fini par acheter ce bien car mon notaire (homme de loi) m'a rassuré mais j'ai tout de même besoin de savoir ce que je risque car j'ai un crédit sur 25ans à présent. peut-on m'obliger à détruire le maret même s'il y a prescription? merci

Absolument pas. Pas de soucis là-dessus: la démolition est essentiellement encourue dans les trois années qui suivent la construction du bâtiment illégal.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci infiniment de m'avoir rassuré .

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tout le plaisir est pour moi. Tout devrait bien se passer. En cas de problème, n'hésitez pas à me recontacter.

Très cordialement.