Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droit d'établir sa résidence principale dans une construction

---
Par marc2608

Bonjour,
je souhaite savoir qui établit les décisions concernant la possibilité de faire d'un bien immobilier sa résidence permanente ou non. Il s'agit d'une maisonnette en parfait état, totalement habitable, sur terrain inconstructible, en zone N, raccordée à l'électricité, eau, entourée de maisons plus grandes étant elles-même des résidences principales de particuliers. Le propriétaire actuel dit qu'il n'y a pas de possibilité d'en faire sa résidence principale. Je voudrais le vérifier, et surtout je voudrais en savoir la raison.
En vous remerciant par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'il n'y a pas d'arrêté de péril avec interdiction d'habiter, vous pouvez y loger.
A vos risques et périls si par exemple c'est une zone inondable, et au risque de grosses amendes si la zone est protégée et ne doit pas être polluée.

Par marc2608

Non il n'y a aucun arrêté de péril. C'est une zone stable. Non inondable. Le seul point qui peut être problématique est la présence d'une éponge enterrée, système archaïque, pour l'évacuation d'eaux usées. Mais si c'est que ça, ça peut être très vite remplacé par un système agréé. Je n'ai pas pu contacter la mairie car ma connaissance de ce bien date de vendredi soir. J'aimerais trouver un article de loi officiel qui concerne cette question par exemple sur légifrance, mais c'est très dur à trouver.
Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Si vous en êtes propriétaire, et qu'il n'y a pas d'arrêté de péril, rien ne vous empêche d'y habiter;
Toutefois vous ne pourrez pas la reconstruire en cas de sinistre, ni la modifier, ni faire aucun travaux nécessitant une autorisation.
Vous ne pourrez pas la louer non plus.

Par marc2608

D'accord. Très intéressant. Non je ne veux y faire aucune modification ni extension. Puisque de toutes façons ce n'est pas constructible.

Par yapasdequoi

Il faudrait aussi savoir qui l'a construite et depuis quand. Si moins de 10 ans, il y a un risque que la mairie vous impose la démolition.
Avez-vous interrogé votre notaire ?

Par Henriri

Hello !

Vous pouvez habiter cette maisonnette (et même la restaurer si besoin) mais effectivement pas l'agrandir... Mais si le "propriétaire actuel*" dit que la maisonnette ne peut pas être habitée demandez-lui selon quelle base juridique il affirme cela... Au niveau de la mairie procurez-vous le PLU du secteur...

* vous voulez louer, acheter ?

PS : voir cette autre discussion... [url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/urbanisme/amenagement-urbain/espaces-boisnns-classnns-zone-n-naturelle-t26051.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/urbanisme/amenagement-urbain/espaces-boisnns-classnns-zone-n-naturelle-t26051.html[/url]

A+

Par Henriri

(suite)

Marc, la discussion porte plus ou moins sur l'habitabilité d'une maisonnette construite (il y a un certain temps ?) en situation régulière dans un secteur devenu une zone protégée par le PLU.

Telle que vous la décrivez on envisage plutôt un pied-à-terre secondaire.
Mais votre titre "Droit d'établir sa résidence principale dans une construction" mentionne-t-il précisément la notion de résidence principale avec un sous-entendu et un intérêt fiscal ?
A+

Par marc2608

Merci pour votre attention.
Oui en effet je veux acheter ce bien. Je n'ai pas encore la date de construction mais elle semble ancienne probablement d'avant 70. Oui je veux y établir ma résidence principale, donc fiscale. Je ne suis pas du tout intéressé par le fait de construire, ce n'est pas le problème. C'est une construction très modeste mais parfaitement habitable de 34 M2. mon intérêt est juste l'espace extérieur pour mon chien (600m2)et pour y créer un jardin d'agrément etc...
Elle est en zone N (commune de Roquevaire, bouches du rhône) mais pas précisément isolée. Voyez-donc sur la photo.
Au regard des grandes maisons voisines qui ne sont pas des "cabanons" mais à l'évidence, des habitations, je trouve incohérent qu'une impossibilité d'y habiter soit imposée par la commune.
[url=https://www.zupimages.net/up/22/14/js71.png]https://www.zupimages.net/up/22/14/js71.png[/url]

Par yapasdequoi

Et comment la commune vous a-t-elle informée de cette "impossibilité d'y habiter" ?
Avez-vous consulté le DUERP ?

Par Henriri

Hello !

Yapasdequoi, qu'est-ce que ce "DUERP" dans la discussion en cours ? Je crois qu'il y a erreur.

A+

Par yapasdequoi

Le DUERP est utile au contraire pour comprendre une impossibilité d'habiter.
S'il y a des carrières ? une pollution locale du sol ? etc etc

---
Par ESP

Bonjour
Je pense que nous pourrons reprendre cette intéressante conversation lorsque vous aurez une réponse du service de

l'urbanisme concernant le PLU.
Le règlement de ce dernier est certainement consultable sur le site de votre mairie.

Par marc2608

Oui je vous remercie. Le PLU (consulté en ligne)mentionne que: toute occupation ou utilisation du sol (dans la zone concernée par ce bien)doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou si impossibilité technique un système autonome doit être privilégié de façon transitoire)
Cette maison a un système d'évacuation d'eaux usées archaïque dit "éponge enterrée".
Je ne vois que ça qui peut bloquer, car rien n'est mentionné concernant l'acte de résider.
Je n'ai pu contacter la mairie car je suis au courant de ce bien que depuis vendredi soir. Si j'ai des précisions, je ne manquerais pas de vous en faire part. Ça peut peut-être servir à d'autres personnes.

Par ESP

Parfait, à très bientôt.

Par yapasdequoi

Si c'est bien un problème d'assainissement, il n'y a pas d'interdiction d'y habiter, ni en principal ni en secondaire, ni même (sauf erreur) de le louer...
Toutefois vous auriez 1 an après la vente pour mettre l'assainissement en conformité. Ou sinon des taxes et amendes diverses.

Lire ici :
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043975576/
"En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente."

et demandez dès que possible ces diagnostics au vendeur.

Par marc2608

C'est très bien, merci. Je conserve ce lien.

Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi, vous n'avez pas répondu à ma question sur le DUERP.

Je crois que vous confondez le document unique d'évaluation des risques professionnels d'une entreprise et la fiche synthétique sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs d'une commune...

A+

Par yapasdequoi

OK ! c'est ERNT.
https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/diagnostic-immobilier-risques-pollutions

---
Par marc2608

C'est très bien, merci. Je conserve ce lien.

Par marc2608

Je vous remercie pour vos réponses et suggestions.

C'était tout simple. Il s'agit d'une question d'affectation (cette affectation figure sur l'extrait de matrice cadastrale délivrée par les services fiscaux en échange d'un cerfa 11565*04, c'est un document différent du plan cadastral) Voici la réponse du service de l'urbanisme concerné que je vous transmets:
"Bonjour,
Après avoir fait des recherches et m'être entretenu avec le propriétaire, le bâti existant a eu une autorisation d'urbanisme pour un abri de chasse, il n'est donc pas considéré à usage d'habitation.
De ce fait vous n'avez aucun droit lié à une habitation.
Le terrain est en zone N du PLU et en zone rouge du risque feu, ces règlementations interdisent la régularisation de l'affectation du bâti."

Par yapasdequoi

Voilà une réponse qui clot le débat ! Merci de ces précisions.
J'espère que vous n'avez pas acheté au prix du m2 habitable ....

Par ESP

Bonjour
Cela correspond à ma pensée du 10 dernier, Donc, n'achetez pas ce bien, si vous cherchez à vous loger en principal.

Par Henriri

Hello !

C'est sûr que cet avis du service de l'urbanisme éclaire et solde la discussion qui n'avait pas lieu d'être en fait.

Marc acheter cet "abri de chasse" pour ce qu'il vaut satisfera votre lien affectif avec ce coin de France (c'est déjà ça). S'il est si confortable il pourra vous héberger souvent (c'est encore mieux), mais sans qu'il puisse devenir votre résidence principale sur le plan fiscal...

A+

Par marc2608

Non je n'ai pas acheté, je voulais des éléments précis avant toute transaction. Bien que ce bien était sûrement à l'origine un abri de chasse, il n'a plus aucun rapport dans les faits avec cette affectation d'origine. C'est d'autant plus dommage! C'est devenu avec le temps une habitation certes de modestes dimensions mais parfaitement fonctionnelle et fort jolie. (photos à l'appui, c'est ce que j'ai mis en avant dans ma demande aux services de l'urbanisme, mais sans succès) D'où les recherches sur le plan légal que je me suis empressé de faire.
Merci à tous.

Par marc2608

Si ça avait été "un abri de chasse" réel je ne me serais même pas permis de poser la question.
Ce qui me chagrine c'est de voir ce genre de bâtis, de maisonnettes (et ce n'est pas la première fois que j'en vois dans la région) qui sont ce que j'appelle des habitations non-habitables! C'est un peu dommage mais assez rigolo...

Par yapasdequoi

Ce n'est pas rigolo...
il y a un risque d'incendie, par endroit d'inondations et donc un risque mortel pour les éventuels habitants illégaux.

c'est en réalité des contournements de la législation, a la limite de la fraude, surtout quand ensuite les propriétaires tentent de les revendre à des pauvres pigeons qui ne se doutent de rien.
heureusement que vous avez creusé le sujet...

Par marc2608

C'est d'autant plus bizarre que bien qu'en zone N avec risque incendie ce lieu n'est pas isolé. Il y a à quelques dizaines

de mètres de cette "maisonnette -abri de chasse" un grand nombre de grandes maisons avec des gens qui y vivent à l'année. Ce n'est pas du tout une baraque toute seule en pleine forêt, c'est à 5 minutes du centre de la commune.
Après ce serait l'affaire d"un avocat spécialisé, qui pourrait bien s'amuser. Et puis, je suis certain qu'en connaissant bien le maire...Mais ceci est une autre histoire

---
Par marc2608

Pour faire suite à cette discussion, j'ai demandé l'avis d'un notaire qui me confirme que rien ni personne ne peut interdire à quelqu'un d'habiter dans le bien qu'il veut, et quelque soit ce bien dès lors que ce bien lui appartient. La réponse fournie par l'urbanisme n'est donc pas fondée. Selon lui le problème vient bien plutôt du PLU exigeant en matière de conformité de l'assainissement. Comme la zone n'est pas constructible je ne pourrais sans doute pas obtenir d'autorisation de travaux pour installer une fosse septique, ce qui équivaut à habiter le lieu sans assainissement conforme, ce qui est illégal, ce qui se traduira probablement par des poursuites judiciaires, et si je l'installe par moi-même sans rien demander je risque des poursuites pour réalisation de travaux sans autorisation en zone inconstructible. Dans les 2 cas je risque donc de fortes amendes.

Par yapasdequoi

Je vous remet juste ma réponse du 9 avril dernier :
Bonjour,
S'il n'y a pas d'arrêté de péril avec interdiction d'habiter, vous pouvez y loger.
A vos risques et périls si par exemple c'est une zone inondable, et au risque de grosses amendes si la zone est protégée et ne doit pas être polluée.

Par janus2

Bonjour,
Pour info, la cour de cassation a confirmé qu'une simple caravane posée à demeure sur un terrain était bien la résidence principale de l'occupant (cet occupant a ainsi pu être exonéré de taxe sur la plus-values lors de la revente du seul terrain). Alors pourquoi un "abri de chasse" ne pourrait pas être une résidence principale ???

Par ESP

Si ce n'est officiellement qu'un abri de chasse, non destiné à l'habitation. Comment, juridiquement a-t-il été construit.?

Ce terrain a-t-il été à une autre époque, constructible ?
Ce n'était peut-être au départ qu'une HLL (habitation légère de loisir)...à usage exclusif de résidence secondaire

---
Par marc2608

eh bien non, il s'agit bien d'une habitation de type maison, c'est ce qui figure sur l'extrait de matrice cadastrale fourni par les services fiscaux.
C'est une véritable maison. En dur, avec une toiture de tuiles, des grilles aux fenêtres etc. Pas une habitation légère.
Comment elle a été construite? Je ne sais pas. Le bâti a une cinquantaine d'année paraît-il. L'endroit a peut-être été constructible avant le classement en zone N .