



Usage dévoyé d'un bâtiment

Par Whitecloud

Bonjour,

Un bâtiment dont l'usage est défini par le code de l'urbanisme comme étant d'usage artisanal uniquement avec des contraintes d'activité du lundi au samedi 18h est situé près de notre lieu d'habitation.

Or, un des lots du bâtiment est dévoyé par son propriétaire comme salle des fêtes le week-end.

Outre, le bruit de musique

Les bâtiments ne sont pas aux normes pour accueillir ce genre d'événement.

Quelles actions peuvent être menées pour faire cesser ce type d'activité.

Je vous remercie de vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous signalé la gêne occasionnée au propriétaire du lieu considéré ?

Avez-vous contacté la police lors des nuisances ?

Avez-vous informé la mairie de ces infractions ?

Plus d'infos :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31117]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31117[/url]

Et cet article du code pénal

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000035426103]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000035426103[/url]

Par Whitecloud

Merci pour votre réponse rapide !

Et oui, malheureusement nous avons effectué tout ça.

Nous avons avertis la mairie.

Le maire et le responsable de la police municipale ont contacté le propriétaire mais celui-ci n'en a que faire.

Ils continuent les soirées et les annonces de location sont toujours publiées sur Facebook et le boncoin.

Nous les avons transféré à la mairie qui nous indique de contacter le 17.

Sauf que lorsque nous contactons le 17, nous tombons sur le standard de la grande ville d'à côté qui n'est pas au courant du PLU de notre commune et a déjà fort à faire avec les interventions urbaines.

Nous sommes donc un peu désespérés...

Par yapasdequoi

Il vous reste le constat d'huissier et l'assignation au tribunal pour les nuisances de voisinage.

Pour l'infraction à l'urbanisme, je ne sais pas vous dire comment faire cesser l'infraction au PLU. A la préfecture peut être ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas l'usage de l'immeuble en soi qui est répréhensible.

Le PLU détermine essentiellement le droit de construire. Il ne contient pas d'interdiction ou d'autorisation d'exercer une activité.

Selon ce pourquoi quoi la salle est utilisée, une ou plusieurs autorisations peuvent être nécessaires (diffusion de musique, ventes de boissons etc), notamment en matière de sécurité. Le contrôle entre dans l'exercice des pouvoirs de police du maire à qui des signalements peuvent être adressés.

Pour faire cesser des troubles de voisinages il faut soit déposer plainte (action pénale) soit saisir le tribunal judiciaire (action civile). Dans une action civile la charge de la preuve incombe au demandeur.

Par AGeorges

Bonsoir NuageBlanc,

Il semblerait que l'exploitant ait transformé en ERP un bâtiment qui n'a pas été prévu pour. Les Etablissements Recevant du Public sont soumis à un certain nombre de règlements selon leur capacité. En principe, une CCDSA s'occupe de ces aspects, mais vous devriez pouvoir en informer la police ou la gendarmerie en leur utilisant ce vocabulaire (ERP illégal) et en leur demandant d'informer la CCDSA.

Vous trouverez facilement les règles, par exemple là :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/professionnels/regles-securite-etablissement-recevant-public-erp]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/professionnels/regles-securite-etablissement-recevant-public-erp[/url]

Par Al Bundy

Bonjour,

Un bâtiment dont l'usage est défini par le code de l'urbanisme comme étant d'usage artisanal uniquement avec des contraintes d'activité du lundi au samedi 18h est situé près de notre lieu d'habitation.

Le code de l'urbanisme règlement la destination et non pas l'usage, et c'est l'autorisation de construire qui définit la destination du bâtiment.

Est-elle récente et l'avez-vous consultée pour connaître la ou les destinations ?

La création d'une salle de fêtes qui accueille du public constitue un établissement recevant du public (ERP) comme le souligne AGeorges. Sa création nécessite une autorisation préalable et le respect de règles d'accessibilité et de sécurité incendie. Ces démarches ont-elles été effectuées ? Si non, il s'agit d'une infraction pénale (L.183-4 CCH) et là le maire n'a pas d'autre choix que d'intervenir. S'il ne le fait pas, non seulement il engage sa responsabilité, mais en plus le préfet prend la main.

Par yapasdequoi

Malheureusement ce type de manifestation peut être facilement camouflé sous le terme de "soirée privée". Dans ce cas, les forces de l'ordre doivent être informées et prendront les mesures qui s'imposent.

Par Whitecloud

Bonjour,

Je vous remercie pour l'ensemble de vos messages qui sont très instructifs.

J'ai relu le courrier que la mairie a envoyé au propriétaire. Effectivement il est clairement stipulé que la salle n'est en aucun cas habilitée à recevoir des soirées festives et qu'elle n'est "pas en conformité avec les règles liées à un Etablissement recevant du public (ERP)".

De plus, il est également mentionné que le PPRT d'un site industriel situé à proximité interdit toute création d'ERP à cet emplacement.

Malgré cela, des annonces sont toujours publiées via Facebook et Leboncoin concernant la location de la salle pour "des événements personnels et professionnels", avec notamment des tarifs pour le week-end complet.

Des discussions sur Facebook font également tourner "le bon plan" pour des soirées d'anniversaire.

Par yapasdequoi

Il semble que ce sont donc des soirées "privées" comme il y en a eu tant pendant les confinements Covid, et que la loi est bien désarmée face à ces comportements.

Mais vous ne dites rien des nuisances causées par ces événements ? C'est le seul levier qui vous reste....

Par AGeorges

Bonsoir WhiteCloud,

Pour information, toute annonce de soirée dans un groupe ouvert FB ou autre, accessible à un public non restreint, ne peut pas être considéré ou prétendue comme étant une soirée privée.

Il peut vous suffire de réunir les preuves de cela en regardant comment les annonces sont diffusées, si elles le sont dans un groupe fermé, pas accessible au public en dehors des amis définis dans le groupe fermé.

Par Whitecloud

Il s'agit de page Facebook ouverte à tous et idem annonce sur le boncoin visible de tous avec les tarification à la journée, soirée ou week-end.

Je pourrais vous faire suivre les liens mais je ne sais pas si cela est autorisé via ce forum ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Définition d'un ERP suivant R.143-2 CCH : "tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel."

Il va falloir argumenter pour démontrer qu'il ne s'agit pas d'un ERP.

Le maire a constaté l'infraction ? Mis en demeure le propriétaire de régulariser sa situation ?

Par yapasdequoi

Et si j'organise dans MA propriété un mariage avec MES invités, ma maison devient un ERP ? Bizarre....

Par AGeorges

Bonjour WhiteCloud,

Je pourrais vous faire suivre les liens mais je ne sais pas si cela est autorisé via ce forum ?

Non merci, ce n'est pas utile. Comme confirmé par Al Bundy, si l'administration s'en mêle, les organisateurs auront bien du mal à démontrer qu'il s'agit de soirées privées, le racolage tous azimuts sous internet prouvant le contraire.

Disons qu'il fallait faire un sort à cette hypothèse (raisonnable) émise par un intervenant, laquelle semblait interdire tout moyen d'action contre ce type d'abus.

NB. Info "des fois que"

Sur un clavier, la combinaison de touches comme Alt OU Ctrl avec ImprEcr vous permet de mettre une copie d'écran dans le presse papier pour la reprendre ensuite dans un document et en faire un PDF ensuite. Vous pouvez donc ainsi déposer un dossier de plainte digitalisé de qualité avec toutes les images du net utiles.

Par yapasdequoi

les tarification à la journée, soirée ou week-end.

Donc le propriétaire loue la salle, il n'organise pas ces soirées.

Du coup l'organisateur qui peut être inquiété, sa sono confisquée, etc... en cas de nuisances sonores.

Pour ce qui est de l'ERP le maire doit donner une autorisation, ou bien sévir si pas d'autorisation... N'y aurait-il pas un double langage de la part de votre maire ?

Par Whitecloud

Sûrement...

Je pense qu'il souhaite que les faits soient constatés par les force de l'ordre avant de mener une action...Ce pourquoi il nous demande d'appeler le 17.

Je vais copier toutes les parutions d'annonces, discussions...

Et nous aviserons de la suite à donner en fonction de comment les évènements avancent dans les prochaines semaines...

Merci encore pour vos conseils,

Bonne journée

Par yapasdequoi

C'est crédible. On ne condamne personne pour mettre des annonces... il faut des preuves.

Par Al Bundy

Bonjour,

Vous pouvez aussi contacter le responsable de l'annonce en lui demandant des précisions sur les prestations. Vous aurez le détail de cet ERP.

Par AGeorges

Bonjour,

J'ai du mal à suivre les divers intervenants.

L'organisation d'une soirée publique (c'est-à-dire une soirée organisée sur la base d'invitations publiques, susceptible d'accepter n'importe qui qui répondrait à l'annonce) transforme le lieu de la soirée en ERP.

De ce fait, il doit répondre à des normes précises sur la superficie par rapport au nombre de présents, sur les dispositifs de sécurité tels une porte de secours, des extincteurs, du sable près des voitures (?), etc.

Evidemment, si l'on invite quelques amis spécifiques à une manifestation familiale, c'est différent. Ce n'est pas "publique".

Que ce soit le propriétaire qui organise cela, ou un sous-traitant, ou un locataire est indifférent. Ce ne seront juste pas les mêmes personnes qui seront punies s'ils ont fauté. Mais la plainte est tout aussi recevable.

La nature des prestations est indifférente. Qu'il y ait un orchestre ou juste des bandes de sono est indifférent. Que l'on serve des sandwiches de concombre ou du jus d'ananas est indifférent. Si alcool ou drogue, évidemment, faut voir.

Désolé de cette petite entorse aux règles, mais s'il est suggéré à WhiteCloud de prendre en compte des tas de considérations qui (me) paraissent inutiles, cela ne fait pas avancer le schmilblick.

Par yapasdequoi

Sauf erreur, n'ont été constatées par les autorités à ce jour que quelques annonces ou commentaires sur les réseaux

sociaux.

Sans autre preuve plus "tangible" (comme un PV par les forces de l'ordre ou un constat d'huissier à l'occasion d'une fête dans ce lieu), il n'est pas possible d'espérer des sanctions pour qui que ce soit.