



Achat immobilier avec une piscine construite sans permis

Par **ludo02**, le **27/01/2017** à **19:41**

Bonsoir,

Nous avons acheté il y a un mois une maison avec une piscine enterrée de 33m³ et couverte, le tout inscrit dans l'acte de vente.

Nous venons de découvrir que la piscine n'était pas inscrite au cadastre, après rdv avec le maire, il s'avère que le permis de construire de celle ci a été refusé par l'urbanisme.

Cette piscine est construite depuis juillet 2010.

Le notaire ayant stipulé sur l'acte de vente que cette piscine était existante, que devons nous faire pour régulariser la situation ?

Que risquons nous ? et quels sont les recours possible face à ce vice caché ?

Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le **27/01/2017** à **20:30**

bonsoir,

Il vous faut déposer un permis pour régulariser la situation de cette piscine.

Par **talcoat**, le **27/01/2017** à **21:26**

Bonjour,
Avant un tel conseil, il faudrait connaître la raison du refus de la demande précédente.

Par **ludo02**, le **27/01/2017** à **21:27**

Merci pour l'information nous allons nous renseigner, bonne soirée.

Par **goofyto8**, le **27/01/2017** à **22:05**

[citation] faudrait connaître la raison du refus de la demande précédente[/citation]

En général, un refus de permis de construire pour une piscine ([s]sur un terrain situé en zone constructible[/s]) se produit dans deux cas de figures

- 1) soit le bassin est en surélévation par rapport au niveau des terrains voisins
- 2) soit un bord du bassin est à une distance insuffisante de la limite séparative du terrain d'un voisin.

Par **ludo02**, le **27/01/2017** à **22:09**

C'est à cause d'une zone ND apparemment mais je ne sais rien de plus

Par **goofyto8**, le **27/01/2017** à **22:38**

Si vous êtes en zone ND, c'est une zone naturelle à protéger et donc inconstructible.
Seuls les bâtiments anciens existants à usage d'habitation peuvent être entretenus mais sans possibilité d'extension.
La piscine, probablement construite ultérieurement, est donc illicite.

Par **ludo02**, le **28/01/2017** à **09:43**

C'est ce que l'on pensait aussi, mais peut on faire régulariser la situation ou c'est peine perdue ?

Par **goofyto8**, le **28/01/2017** à **13:11**

[citation]mais peut on faire régulariser la situation ou c'est peine perdue ?[/citation]

Dans la zone où se situe votre habitation il vous est impossible de régulariser la situation; car étant en zone ND, le maire ferait une faute passible de sanctions en délivrant un permis illégal. Mais la mairie a commis une négligence, vis à vis des anciens propriétaires en ne les poursuivant pas devant une juridiction pénale(avec demande de démolition) pour avoir passé outre un refus de permis de construire pour cette piscine.

Quant à vous-mêmes,nouveaux propriétaires, n'ayant pas construit cette piscine ,vous n'êtes nullement responsable.

Donc ne faites rien.

Prenez comme date connue de réalisation de cette piscine la date de votre acte notarié qui la mentionne (ou une date antérieure si vous en avez une preuve telle que facture d'entreprise ayant construit le bassin).

A partir de cette date,soyez patient, si dans un délai de 10 ans,la mairie (ou un voisin) ne vous a pas demandé la démolition , le Code de l'urbanisme vous permettra de dire qu'elle est légale.

Par **talcoat**, le **28/01/2017** à **15:34**

Bonjour,

NON @goofyto, votre argumentation est un tissu d'inexactitudes...[smile3]

Tout d'abord on ne peut dire qu'une zone ND soit inconstructible, tout au plus le règlement de zone définit -il les constructions autorisées.

Ensuite, le conseil d'Etat a confirmé que "l'implantation d'une piscine en zone N ne suffit pas par elle-même à caractériser une atteinte au paysage".

Enfin, le POS actuel devrait théoriquement être transformé en PLU et la loi d'avenir sur l'agriculture a modifier certains aménagements relatif à la limitation du droit à construire en zone N (extensions permises sous conditions - hauteur, implantation, densité).

Ce dispositif **devrait permettre à @ludo de régulariser sa situation**, sachant " qu'une piscine extérieure complètement enterrée et réalisée dans le prolongement structural (dalle jointive) d'un bâtiment préexistant, devrait être considérée comme une extension dudit bâtiment"

Cordialement

Par **goofyto8**, le **28/01/2017** à **19:05**

[citation]Tout d'abord on ne peut dire qu'une zone ND soit inconstructible[/citation]

Faux .En zone ND ,**on ne peut rien faire** et il est inutile de déposer de permis de construire pour faire une piscine.

C'est la raison pour laquelle un permis a été refusé.

<http://droit-finances.commentcamarche.net/forum/affich-4203727-comment-declasser-un-terrain-en-zone-nd>

[s]Voici les seules choses autorisées en zone ND

[/s][citation]

- les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
- la légère extension du volume des constructions existantes sans changement de destination,
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article ND 11-4, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés),
- les installations et travaux divers suivants (si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois) :
 - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées ci-dessus, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site ; d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient limitées, qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- la partie désaffectée d'un bâtiment agricole principal ou de toute autre construction de caractère traditionnel dont la sauvegarde est souhaitable au titre des articles L. 123-1-7 et L 145-3-2 du Code de l'Urbanisme, tels que repérés au plan de zonage à l'aide d'un cercle, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air.

<http://www.chatillonemichaille.fr/wp-content/uploads/2013/01/REGLEMENT-ZONE-ND.pdf>[/citation]

Par **talcoat**, le **28/01/2017** à **19:18**

@goofy vos connaissances en urbanisme sont très approximatives et votre raisonnement totalement faux!
Arrêtez donc votre argumentation dangereuse pour la bonne compréhension du sujet traité.

Par **goofyto8**, le **28/01/2017** à **19:23**

@talcoat

je crois que ce qui est infiniment plus dangereux , c'est de faire croire à ce propriétaire qu'il peut construire une piscine en zone ND ou NC.

J'ai donné le règlement complet de ce qui est autorisé en zone ND .vous vous n'avez rien fourni !

Par **ludo02**, le **28/01/2017** à **21:42**

Merci a tous pour vos conseils mais je pense que nous ne sommes pas sortis de l'auberge...

Par **goofyto8**, le **29/01/2017** à **10:26**

[citation]nous ne sommes pas sortis de l'auberge...
[/citation]

Pas forcément c'est selon le choix de vos initiatives.

- Soit vous ne faites aucune démarche auprès de la mairie et admettez que l'ancien propriétaire a commis une infraction en construisant cette piscine, passant outre un refus de permis de construire (motivé par la situation de la parcelle en zone ND); et dans ce cas,vous attendez le délai de 10 ans qui vous exonèrera de tout problème.

- Soit au contraire vous essayez de régulariser, ce qui ne sera possible qu'en déposant un permis de construire, mais qui sera refusé; et dans ce cas, vous attirez l'attention des services d'urbanisme sur votre situation et vous prenez le risque d'une injonction à démolir.

Par **talcoat**, le **29/01/2017** à **14:44**

Bonjour @LUDO,

Pas de pessimisme, il ne faut pas tenir compte de l'argumentaire de @goofy qui n'a qu'une

notion superficielle et erronée de l'urbanisme...

En effet, depuis de nombreuses années la jurisprudence du conseil d'état reconnaît la construction d'une piscine en zone naturelle ou agricole.

La loi d'avenir du 13 octobre 2014 sur l'agriculture a d'ailleurs modifié certains aménagements relatifs à la limitation du droit à construire en zone N.

La loi dans son art.25, modifie les dispositions de l'art.L 123-1-5 du code de l'urbanisme en indiquant notamment:

"dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone."

Ainsi, pour le conseil d'état "l'implantation d'une piscine en zone NC ne suffit en elle même à caractériser une atteinte au paysage" CE. 16 octobre 2008 n°305606.

Deplus, "une piscine extérieure, complètement enterrée et réalisée dans le prolongement structurel (dalle jointive) d'un bâtiment, devrait être considérée comme une extension" dudit bâtiment. CE. 15 avril 2016 n°389045.

Enfin, "une piscine non couverte n'est pas dans le champs d'application des dispositions d'urbanisme qui ne concerne que les bâtiments et que le règlement de la zone admet toutes les occupations qui ne sont pas interdites".

CE. 7avril 2011 n°330306.

Et il existe encore d'autres arguments pour penser raisonnable la régularisation de la situation de votre piscine, l'aide d'un avocat spécialisé devrait vous aider à y parvenir.

Cordialement

Par talcoat, le 30/01/2017 à 18:56

La première chose que @goofy aurait pu reconnaître est son erreur à prétendre qu' "on ne pouvait rien construire" en zone naturelle, la lecture de l'art. R 151-25 du code de l'urbanisme pourrait également être utile.

Le propos n'était pas de savoir si la régularisation de la situation de @ludo est facile, mais si elle était possible: les exemples de jurisprudence en donne la réponse.

Maintenant, personne ne peut penser que la situation va se régler sans le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme, mais ce n'est pas pour autant certain qu'il faille recourir au juge administratif, à moins d'une municipalité bloquée sur une ligne de pensée archaïque.

En effet l'analyse de @goofy ne tient absolument pas compte des dernières évolutions réglementaires plus permissives et un élément totalement occulté: le POS actuel de la commune (on parle de zone NC) va disparaître en mars 2017 pour être remplacé, si le maire

a fait la démarche nécessaire, et là le zonage vraisemblablement N donc naturel, permettra une plus grande latitude encore pour que @ludo obtienne satisfaction.

Par **ludo02**, le **02/02/2017 à 18:59**

Bonsoir, après confirmation par le notaire, il s'avère qu'aucune régularisation n'est possible pour cette piscine, toutes demandes de permis concernant celle-ci seront refusées, de plus nous venons d'apprendre que cette piscine n'est pas déclarée aux impôts malgré que les vendeurs m'ont affirmé que si....

Pour nous cette piscine n'existe pas, c'est juste un trou avec de l'eau dedans.

Nous nous orientons donc vers un cas de réticence dolosive de la part des vendeurs qui ont menti et dissimulé les informations.

Suis-je en droit de demander :
La démolition de cette piscine,

ou la réduction du montant de cette piscine sur le prix de la maison,

ou l'annulation de cette vente ?

Merci.

Par **goofyto8**, le **02/02/2017 à 20:53**

[citation]Bonsoir, après confirmation par le notaire, il s'avère qu'aucune régularisation n'est possible pour cette piscine, toutes demandes de permis concernant celle-ci seront refusées
[/citation]

C'est ce que vous disais dans une précédente réponse par rapport à la situation du bien en zone ND.

[citation]

Suis-je en droit de demander :
La démolition de cette piscine[/citation]

oui.

[citation]ou la réduction du montant de cette piscine sur le prix de la maison,
[/citation]

je le pense

[citation]ou l'annulation de cette vente [/citation]

Plus difficile .

D'autre part avez-vous intérêt à le faire ?

Par **ludo02**, le **02/02/2017** à **20:57**

Nous ne cherchons pas à faire annuler la vente mais la situation de cette piscine nous pose vraiment problème car nous ne savions pas qu'elle était illégale lors de la signature chez le notaire.

Par **Visiteur**, le **02/02/2017** à **21:06**

bsr,

C'est une situation qui doit vous permettre d'obtenir une baisse de prix

Par **talcoat**, le **03/02/2017** à **11:46**

Bonjour @Ludo,

Tout d'abord, il n'est pas possible de prendre pour "argent comptant" l'affirmation du notaire sans fournir des arguments.

Le notaire n'est pas forcément un spécialiste de l'urbanisme et la réflexion devrait porter plutôt sur sa responsabilité éventuelle pour avoir rédigé un acte sans vérifier si la piscine avait été légalement autorisée.

Cette remarque n'apporte rien au débat précédent si ce n'est de faire resurgir le fantasme de @goofy et on peut se demander où vous voulez en venir puisque vous ne tenez aucun compte de l'argumentation juridique qui vous a été opposée!

Sur la remarque de @pragma : c'est un peu court...

La vente étant passée, il vous faudra entamer une action en justice et il ne sera pas aisé d'apporter les preuves nécessaires, sachant de plus que le coût d'un procès risque d'être plus important que l'espoir d'une indemnisation.

En fait, le seul conseil à vous donner (et @goofy avait été le premier à le formuler) c'est de régulariser votre situation fiscale et pour le reste ...attendre, tout en profitant de votre piscine!
Cordialement

Par **goofyto8**, le **03/02/2017** à **15:45**

[citation]Tout d'abord, il n'est pas possible de prendre pour "argent comptant" l'affirmation du

notaire sans fournir des arguments[/citation]

Très drôle d'entendre dire que le notaire est incompetent parce qu'il a confirmé, en tous points, mon analyse de la situation.

je serai curieux de savoir si le service de l'urbanisme qui délivre les permis de construire du secteur (car je présume, que s'il s'agit d'une petite commune, les missions d'urbanisme sont sous-traitées par un service départemental), si ce service aura les mêmes tolérances que Talcoat, s'agissant d'une zone ND.

Par **morobar**, le **03/02/2017** à **15:55**

Bonjour,

Les notaires ne sont pas spécialement très compétents en matière d'urbanisme.

Ce n'est pas leur fond de commerce.

J'ai la preuve contraire en ce qui me concerne avec la plus grosse étude du canton.

Mais ceci dit j'ai plutôt tendance à suivre @Talcoat qui a depuis longtemps démontré son extrême compétence dans ce domaine, vraisemblablement professionnelle.

Pourtant nous avons eu par le passé des échanges pour le moins peu cordiaux.

Par **ludo02**, le **03/02/2017** à **19:21**

Bonsoir, a vrai dire aujourd'hui nous sommes très en colère par rapport aux vendeurs qui nous ont menti en nous disant que cette piscine était déclarée aux impôts.

Le notaire n'a clairement pas fait son travail car nous avons eu les confirmations en moins de 5 minutes par la mairie et par les impôts.

Il est beaucoup plus facile pour nous de demander aux vendeurs de faire démolir cette piscine à leurs frais plutôt que de la faire régulariser visiblement.....

Nous estimons donc que cette piscine n'étant pas "légale" nous sommes en mesure de demander réparations aux vendeurs ainsi qu'au notaire

Par **morobar**, le **04/02/2017** à **09:01**

Bonjour,

[citation]nous ont menti en nous disant que cette piscine était déclarée aux impôts.

[/citation]

C'est très possible.

Le fisc taxe sans tenir compte de la régularité de la construction.

Par **goofyto8**, le **04/02/2017** à **09:31**

[citation]Il est beaucoup plus facile pour nous de demander aux vendeurs de faire démolir cette piscine à leurs frais
[/citation]

C'est une solution à privilégier.

Par **talcoat**, le **04/02/2017** à **21:28**

Bonjour,
Ce n'est pas le conseil le plus judicieux!

En effet cela implique une action en justice dont il faudra trouver le fondement juridique...

De plus, elle sera longue et hasardeuse, sans garantie de réussite car l'acte de vente contient sûrement une clause de décharge de responsabilité du vendeur et le juge pourrait également demander la preuve d'une impossibilité de la régularisation administrative (celle-ci n'étant pas démontrée) avant d'accorder une éventuelle indemnisation.

Donc une simple régularisation envers les services fiscaux devrait suffire, car comme le précise @morobar il n'est pas tenu compte de la régularité de la construction.

Par **goofyto8**, le **04/02/2017** à **21:33**

[citation]Donc une simple régularisation envers les services fiscaux devrait suffire, car comme le précise @morobar il n'est pas tenu compte de la régularité de la construction.
[/citation]

Votre argumentaire n'a fait qu'aboutir à une conclusion absurde.

L'inutilité de demander un permis de construire car la régularisation sera de toute manière accordée et même si elle ne l'est pas une simple régularisation fiscale suffira.

Les personnels qui travaillent dans les services d'urbanisme apprécieront.

Si on vous suit, on peut se demander à quoi cela sert de perdre son temps pour demander un permis de construire, puisque ceux qui n'en demandent pas, pourront toujours être amnistiés de leurs infractions.

Par **talcoat**, le **05/02/2017** à **19:05**

@goofy arrêtez vos remarques volontairement polémiques.

Les services de l'urbanisme et fiscaux sont bien sûr distincts et seuls les crétins pourraient

penser que payer la taxe foncière revienne à être dispenser de permis de construire...