



Non conformité de ma piscine, que faire?

Par **kisscool**, le **02/01/2014** à **10:11**

Bonjour, à tout le monde

je vous expose mon soucis:

J'ai acheté une maison en 2007, dans laquelle j'ai effectué de nombreux travaux, agrandissements, création de garages préau etc...! J'ai fait ces travaux avec un permis de construire et une déclaration. Par contre j'ai fait une piscine enterré sans abri en 2008, sans autorisation. Je l'ai déclaré au fisc en 2010 en l'incluant dans une déclaration d'achèvement de travaux. Aujourd'hui je veux vendre ma maison mais je suis bloqué avec des acquéreurs à cause de la piscine. Et je ne peux pas me mettre en conformité car, entre temps en 2009, j'ai vendu une partie de mon terrain et du coup ma piscine ne respecte plus les limites séparatives (je suis à moins de 3 m)

Alors qu'elle solution puis je trouvé, sachant que j'ai déjà informé la mairie et les services fiscaux de mon problème.

Merci d'avance

Par **aguesseau**, le **02/01/2014** à **14:04**

bjr,

si les travaux ont été achevés depuis plus de 3 ans pénalement vous ne risquez plus d'amende par vous risquez la démolition pendant 10 ans après l'achèvement des travaux. à mon avis vous avez deux solutions:

- votre acquéreur achète votre bien et sur l'acte d'achat vous faites préciser que la piscine est

non conforme puisque construite sans permis et qu'en plus elle ne respecte la distance minimale avec la parcelle voisine et que votre acquéreur prend en charge tous les conséquences de cette situation que ce soit au regard du droit de l'urbanisme ou du droit civil.
- soit vous attendez 10 ans après l'achèvement des travaux, et vous ne risquez plus rien par rapport aux règles d'urbanisme mais le propriétaire pourra toujours contester le non respect de la distance de 3 mètres.

vous devriez demander conseil au notaire qui passera l'acte authentique de vente, rien n'indique qu'il acceptera de passer un acte avec de telles conditions.

cdt

Par **kisscool**, le **02/01/2014** à **14:42**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Justement l'acquéreur ne veut prendre aucune responsabilité, et à peur d'être obligé de la reboucher pour une raison x.

Moi je suis prêt à assumer, jusqu'en 2018 pour ensuite ne plus avoir d'ennuis.

Le notaire de l'acquéreur lui a déconseillé de signer, et à cause de cela la vente risque de tomber à l'eau.

Je reconnais ma faute, mais maintenant je voudrai pouvoir me mettre en conformité, si cela est possible. je voudrai démontrer qu'au moment de la construction de la piscine, les limites séparatives étaient respectées.

cordialement

Par **aguesseau**, le **02/01/2014** à **15:32**

bjr,

en matière d'urbanisme il n'est pas toujours possible de régulariser les travaux réalisés illégalement.

si un permis de construire de régularisation n'est pas possible la seule possibilité de vous mettre en conformité c'est de supprimer la piscine.

ou alors vous attendez 2018 pour vendre.

vous aurez du mal à trouver un acquéreur dans ces conditions et un notaire pour passer un tel acte.

cdt

Par **kisscool**, le **02/01/2014** à **15:40**

Bonjour,

merci pour votre réponse, je peux engager ma responsabilité jusqu'en 2018, en le mentionnant dans l'acte. Je ne peux donc rien faire d'autre?

J'avais totalement oublié la piscine, et je n'ai plus le choix je viens d'acquérir une nouvelle demeure, donc je dois vendre ma maison.

Merci à vous

Par **moisse**, le **02/01/2014** à **19:06**

Bonjour,

Votre engagement jusqu'à 2018 ne vaut que tripette et ne sera pris au sérieux par personne. Si vous décédez demain que vaudra cet engagement on ne sait trop à quoi faire pour votre acquéreur ?

Soit vous rebouchez à concurrence des 3 m, soit vous agrandissez en limite.

Ou encore vous rachetez au voisin une bande de terrain idoine.

Par **kisscool**, le **02/01/2014** à **22:11**

Ok, c'est décidemment compliqué...bon j'ai compris que je n'arriverai pas à mettre en conformité la piscine.

De l'autre côté de la piscine c'est une allée pour accéder à la maison voisine, donc pas possible de racheter une bande. Je ne sais pas si une servitude suffirait.

Techniquement ce n'est plus possible de la modifier ou de la reboucher, plus aucun accès pour un quelconque engin.

Aujourd'hui qui pourrait m'obliger à la reboucher? une plainte d'un voisin? s'applique t elle systématiquement dans le cas d'une piscine non conforme?

Par **kisscool**, le **03/01/2014** à **08:57**

Bonjour, au final je n'ai plus qu'une question à vous posez pour être fixé:

mon voisin, pourrait il porter plainte contre ma piscine et avoir gain de cause (avec l'obligation de la reboucher), sachant qu'il possède également une piscine?