



Droit d'habiter une grange

Par **phoenix53**, le **22/08/2016** à **16:03**

Bonjour je viens de signer un compromis de vente chez le notaire dans lequel est stipulé que le bien que j'achète est une maison d'habitation et j'ai de mon côté les taxes d'habitation déjà perçues par l'état. En revanche après un entretien avec la ddt au sujet de futures modifications de la façade ils m'informent de fait que la destination qu'ils ont eue est une grange foraine donc je n'aurais pas le droit de l'habiter en résidence principale mais juste secondaire, il paraît que ce serait à cause des réseaux inexistantes, de mon côté j'ai fait des demandes de raccordements aux différents réseaux qui est approuvée par le maire plus projet de refaire le système d'assainissement, l'accès est carrossable pour les pompiers, est-il possible d'avoir une dérogation pour l'habiter? Cette "grange" se situe en zone agricole donc non constructible et en plus dans le périmètre d'un monument classé, le notaire aurait dû m'informer de tout cela j'imagine? Pas de ça non plus pour cette grange aurai-je le droit de faire des travaux? Qu'est-ce que je risque à l'habiter vu que le maire ne s'y oppose pas? Pourrais-je effectuer le changement de destination et comment? J'ai lu que une jurisprudence du conseil d'état de 2008 qui dit que tout ce qui n'est plus effectivement à usage agricole hors cas de fraude est de plein droit constructible et habitable et pour ce cas cette maison est bien habitée depuis des années en tant que résidence secondaire, est-ce vrai? Mon but étant d'en faire ma résidence principale, merci pour vos réponses je suis dans la période de rétractation de mon compromis de vente

Par **talcoat**, le **23/08/2016** à **21:07**

Bonjour,

La jurisprudence n'apparaît pas encore parfaitement claire sur ce point s'agissant de la destination de référence à prendre en considération: usage effectif du bâtiment ou destination

initialement autorisée?

Si la jurisprudence de 2008 reprenant l'arrêt Fernandez laissait penser la fin de la jurisprudence THALAMY (9 juillet 1986), un arrêt récent du Conseil d'Etat (27 juillet 2009) confirme le contraire en considérant que la référence à prendre en considération est la destination initialement autorisée et de soumettre à autorisation tout changement de destination du bâtiment.

Donc prudence...

Cordialement