



Location d'un hangar agricole en gîte - changement de destination impossible

Par **juleymar**, le **24/02/2024** à **19:47**

Bonjour,

j'ai un projet d'achat d'un ensemble qui comprend :

- 1 maison d'habitation
- 1 gîte, construit en même temps que la maison (récemment) et déclaré par le propriétaire actuel comme bâtiment agricole (séchoir je crois). A l'intérieur il s'agit bien d'un gîte tout équipé. Il le loue actuellement régulièrement sur rbnb etc.

Le terrain est agricole non constructible. Le propriétaire actuel étant exploitant agricole, il a pu faire construire dessus (résidence principale).

L'agent immobilier m'informe que le changement de destination prévu avant la vente ne peut se faire. On lui a expliqué que cela était impossible, c'est un bâtiment agricole point final.

Ma question est triple :

- 1- est-ce qu'un changement de destination peut se faire après la vente, en argumentant sur le fait que c'est bel et bien un gîte dans les faits et non un séchoir ?
- 2- quel risque si je continue de générer des revenus locatifs avec de "gîte-séchoir" ?
- 3- L'ensemble immobilier est dévalué avec cette information nouvelle. Comment estimer la baisse de prix à considérer dans ce cas ? La surface du gîte représente environ un tiers de la surface gîte+ maison. Baisser la valeur de moitié sur ce tiers ? moins ? plus ?

Merci pour vos réponses éclairées :)

Par **Marck.ESP**, le **26/02/2024** à **09:02**

Bonjour et bienvenue

Ce changement ne semble pas réalisable par vous, il doit être fait préalablement à la vente,

par l'exploitant agricole.

Si vous achetez en l'état, vous prenez des risques, car la destination qui figurera sur les actes sera éronnée.

Par **juleymar**, le **26/02/2024** à **09:26**

Merci pour votre réponse. Quels risques exactement ?

Il me dit que le changement de destination n'est pas possible. Du coup si j'achète en l'état il se passe quoi ensuite ?

Par **juleymar**, le **26/02/2024** à **09:38**

En fait je dis gite maïos ce n'est pas un gite au sens ERP. C'est une petite maison autonome avec cuisine et sdb qu'il loue sur rbnb. Comme je peut louer le studio du fond de mon jardin etc..

Par **juleymar**, le **26/02/2024** à **09:54**

La lecture de ces textes m'interroge : quelle habitation n'est pas un ERP ? Ma propre maison répond à la définition non ? Il arrive que des personnes y soient admises librement :)

Si je comprends que toute location sur rbnb doit être aux normes PMR etc alors une très grande partie si ce n'est la majorité est hors des clous...

Par **beatles**, le **26/02/2024** à **10:12**

Bonjour,

Il serait très étonnant qu'il ait obtenu un permis de construire sur un terrain agricole non constructible pour une maison d'habitation à l'intérieur d'un séchoir.

La dite maison n'existant pas avant le PLU, en tant qu'agriculteur il ne pouvait construire qu'un hangar, un logement pour accueillir des saisonniers, une grange, etc...

De votre côté n'étant pas agriculteur vous avez le droit d'installer comme résidence secondaire un chalet sur piloti, un cabanon, une caravane, etc...

Comme vous risquez d'être dénoncé : Laissez tomber.

[\(Sources\)](#)

Par **juleymar**, le **26/02/2024** à **10:15**

En fait il a obtenu un permis pour une maison d'habitation et un séchoir. Mais il n'a pas fait de séchoir, il a fait une deuxième petite maison qu'il loue sur rbnb. Si j'achète je n'installe rien je récupère un existant donc je ne suis pas à l'origine. Comment résoudre alors la situation administrative de ce bâtiment ? Cela n'a jamais été un séchoir ailleurs que sur le papier...

Je pourrai l'utiliser pour loger mes amis, ma famille ou mes enfants mais le louer ?

Par **Marck.ESP**, le **26/02/2024** à **10:23**

Il serait peut-être utile de vous renseigner à la mairie. Il convient de jouer la carte de la prudence et de consulter tout document réglementaire d'urbanisme avant d'acheter votre coup de coeur !

Par **beatles**, le **26/02/2024** à **10:51**

Un logement pour accueillir des saisonniers c'est une maison d'habitation mais pas la résidence principale du propriétaire d'un terrain agricole non constructible.

Avant la construction de la dite habitation où habitait-t-il ?

Après la vente où habite-t-il ?

[quote]

L'agent immobilier m'informe que le changement de destination prévu avant la vente ne peut se faire. On lui a expliqué que cela était impossible, **c'est un bâtiment agricole point final.**

[/quote]

L'obligation de conseil et d'information astreint l'agent immobilier à être prudent en vous mettant en garde.

Malheureusement il semblerait bien que ce soit le point final.

Par **beatles**, le **26/02/2024** à **11:56**

Pour compléter...

Article D.324-13 du Code du tourisme :

[quote]

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à [l'article L. 324-3](#) est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

[/quote]

Au dessus de quinze couchages c'est un ERP.