



## Division maison

-----  
Par Marine83

Bonjour,

J'ai acheté il y a 13 ans une maison avec mon frère pour pouvoir la diviser en deux logements. Lors de l'achat de la maison elle n'était pas achevée mais nous nous sommes arrangés avec l'entrepreneur et il a déclaré chez le notaire que la maison était terminée (frais de notaire réduits). Mon frère a son logement terminée depuis plus de 6 ans. Quant à moi faute de budget j'enmenage dans ma partie seulement le mois prochain même si il reste des travaux. Mon frère souhaite faire une extension et a eu rendez-vous à la mairie et il a appris que le permis de construire n' a jamais été clôturé et la personne a demandé à mon frère si il vivait bien seule avec sa femme et son fils et si la maison était bien conforme au permis de construire initial. Il a menti et dis que oui. Elle a contacté l'urbanisme qui a accepté une extension de 20m2 et clôturer le permis a l'issue . Mais voilà mon problème je pensais que nous avions le droit de créer 2 logements sans prévenir qui que ce soit puisque nous paierons 2 taxes d'habitations et une taxe foncière de la valeur total de la maison seulement je vois que nous devons le signaler si il y a un changement de m2 ou si modification de la facade. Nous devons également faire venir le consuel, mettre un deuxième compteur d'électricité.

Comment faire pour clarifier la situation ? Dois je contacter l'urbanisme pour leur expliquer la situation et prendre le risque ne pas pouvoir enmenager le mois prochain ? Si on ne fais pas l'extension ce sera peut être plus simple je présume de régulariser et de demander un permis de construire plus tard ?

Je vous remercie par avance pour le temps que vous prendrez à me lire et à me répondre.

Cordialement,

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

L'achèvement des travaux de la maison aurait du faire l'objet d'une déclaration (art. L.462-1 du code de l'urbanisme). Tant qu'elle n'est pas intervenue, la ville devrait refuser toute demande d'extension. D'ailleurs, il est préférable de l'oublier pour le moment car vous devez vous concentrer sur la régularisation des travaux/aménagements qui n'étaient pas prévus dans le permis de construire.

Le chantier a-t-il été interrompus pendant une période continue de plus d'une année ? J'imagine que oui mais peut être avez vous étalé la mise en ?uvre des travaux.

Si oui, le permis est périmé (art. R.424-17).

Si non, vous pouvez finir les travaux.

Dans tous les cas il vous faut déposer une demande pour régulariser les changements :

- permis de construire modificatif si le permis initial est toujours valide
- permis de construire ou déclaration préalable en fonction des travaux à déclarer si le permis initial est périmé

Une fois le dossier déposé et accepté par arrêté, vous pourrez déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Vous êtes vous assuré que les modifications sont conformes au PLU ?

-----  
Par Marine83

Tout d'abord je vous remercie infiniment d'avoir pris le temps de me répondre et pour la clarté de votre réponse. Le chantier n'a "jamais" était arrêté même si mon père qui nous a fais les travaux n'y travail pas toujours de façon régulières. Vraisemblablement d'après la personne de l'urbanisme appelé lors de l'entretien même si cela fait longtemps

il est toujours en cours de validité et devra être clôturé à l'issue de l'extension. Vous l'aurez peut être compris mais mon frère ment pour faire son extension et pense qu'il y aura pas de soucis et compliqué maintenant de dire à la mairie qu'il n'a pas d'y la vérité.

Concernant le PLU où puis je trouver les informations ?

-----  
Par Al Bundy

Souvent le PLU est consultable depuis le site internet de la mairie. Dans tous les cas vous devez pouvoir demander au service urbanisme.

Je ne comprends pas : votre frère a eu rendez-vous en mairie mais n'a pas rencontré une personne du service urbanisme ? Vous écrivez que la personne qu'il a rencontré a appelé le service urbanisme.

J'insiste sur la régularisation de la maison avant extensions. Car le jour où l'un de vous vend son logement, le notaire en charge de la vente demandera inévitablement les éléments permettant de s'assurer de la conformité du bien : la DAACT et le certificat de non contestation. Sans ces documents il vous sera impossible de justifier que le bien est régulier, et pour cause puisqu'il n'est pas conforme au permis d'origine actuellement.

-----  
Par Marine83

Désolé je n'est sûrement pas compris totalement ce que mon frère m'a relaté. Il a bien eu rendez-vous à la mairie avec la personne concernée certainement comme vous dite l'urbanisme et elle a appelé une autre personne (peut être le cadastre ?).

Vous avez totalement raison nous devons régulariser la situation car même si nous souhaitons que ce bien reste un patrimoine familiale nous ne sommes pas à l'abri d'une vente en cas de difficultés financières ou autre et devoir vendre. Mon soucis aujourd'hui c'est que nous devons enménager le mois prochain car nous rendons notre logement en location car financièrement difficile de cumuler avec un crédit et sachant que nous devons encore investir pour terminer nos travaux. Si j'appel le service d'urbanisme pour régulariser la situation je présume que je devrais faire venir le consuel et installer un compteur EDF distinct (pour le moment sous compteur) mais pour l'instant ipossible car les travaux ne sont pas fini donc l'installatio électrique non plus. Et légalement je ne pourrai donc pas vivre dans ma partie ? Pensez-vous que je puisse m'arranger avec eux ? Au niveau des impôts j'ai également fait le changement donc il y aura deux impôts (deux familles) à la même adresse Pensez-vous qu'il puisse y avoir un problème ou ils ne serons pas forcément regardant sur la situation.

J'ai conscience que j'ai beaucoup de questions et que ma situation est un peu complexe alors encore une fois merci à vous.

-----  
Par Al Bundy

Vous pouvez habiter le bien pour l'instant, le plus important étant de montrer votre bonne volonté à l'administration dès que possible.

La partie compteur n'a rien à voir avec l'urbanisme : pas de déclaration ou d'avis de leur part avant création.

Quant à la question des impôts je passe la main à plus compétent.

-----  
Par Marine83

Je vous remercie une nouvelle fois pour votre réponse et je vais essayer de régulariser tout ça en espérant que ce sera accepter.