



## Droit de la mairie

-----  
Par Gaelle83

Bonjour

Voilà je vends actuellement un studio dont une partie est anciennement une cave (salle de bain)  
Au niveau des impôts la regul est faite, corpo aussi par contre pas auprès de la mairie car il nous manque des places de parking pour validé l'usage d'habitation  
Que risque les nouveaux propriétaires au niveau de la mairie? Le changement a plus de 30ans.  
En cas de changement de maire... Est ce qu'ils peuvent être embêté ? Merci

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Ce studio (situé dans un immeuble de logements collectifs ?) et cette cave ont toujours existé au sein du même ensemble ?  
Le PLU de la ville impose un nombre de stationnement en fonction de la destination (et non pas l'usage) de la construction ?

Comment et pourquoi la mairie se réveille aujourd'hui ?

-----  
Par Gaelle83

Bonjour

Le studio est dans une copropriété classique  
Le bâtiment date de 1983, anciennement un T2 construit finalement en 2 studios  
Nous avons essayé de faire un changement de destination pour qu'il devienne de la surface habitable complète et cela ne passe pas car ils demandent 3places par logement. Ce que nous n'avons pas  
La mairie ne se reveille pas c'est une simple question pour les futurs propriétaires est ce que la mairie peut un jour les embêter avec ça ?

-----  
Par Al Bundy

Concernant la destination, l'appartement relève du logement. Puisque la cave est un local accessoire de l'appartement, elle possède donc la même destination (art. R.151-29 du code de l'urbanisme).  
Il n'y a donc rien à faire là dessus.

-----  
Par Gaelle83

D'accord

En lisant l'article je ne trouve pas forcément ma réponse mais si vous le dit

-----  
Par AGeorges

Bonjour Gaelle,

Au départ, vous avez donc un studio avec une cave. Cet ensemble est classé comme habitation, et considéré comme UN logement.

Vous transformez la cave en Salle de Bains.

Il y a des travaux, donc, vous devez demander l'autorisation à la Copropriété. C'est fait et c'est bon.  
Vous augmentez la surface habitable fiscale du logement, car la cave ne comptait pas, mais la SdB compte. Il faut donc déclarer au fisc. Vous aurez une augmentation de la taxe foncière. C'est fait et c'est bon.

Le fait de transformer la cave en SdB ne change en rien la destination du logement, qui reste d'habitation. Les habitants seront plus propres (!), c'est tout. Vous n'augmentez pas le nombre de logements.  
Pour quelle raison avez-vous donc fait une déclaration à la Mairie, et que viennent faire ici un comptage de places de parkings lequel, de toutes façons, n'existait pas en 1983 ?

-----  
Par Gaele83

Merci pour votre réponse. Il me semblait devoir fait un changement de destinataire car ce qui était une cave et une chambre devient un studio. Ils m'ont donc demandé de justifier trois places de parking par stationnement pour valider la demande, comme le prévoit le nouveau PLU.

Chez le notaire il y aura toujours dans la désignation du bien la partie cave et la partie dite habitation, c'était pour faire enlever cette partie cave que j'ai voulu le faire. Comme je l'ai fait pour un local commercial change en 2 studios, ils m'ont également demandé de justifier des 3 places par logement ce qui a été fait pour ceux ci

-----  
Par AGeorges

Gaele,  
Pour UN local commercial transformé en DEUX studios, il y a bien AJOUT d'un nouveau logement. La condition sur la place de parking "peut donc être valide" (voir (1)).

Mais pour votre cave transformée en SdB, il n'y a pas de nouveau logement ! Donc, pourquoi faire une déclaration à l'urbanisme ? Ce me semble inutile.

(1) Il me semble qu'un PLU qui réclame 3 places de stationnement par logement n'est plus légal. Par ailleurs, il faut, notamment, regarder la proximité d'un transport en commun, ce qui réduit la contrainte.  
J'ai lu divers textes sur ces aspects il y a quelques temps et tout n'est pas frais dans ma mémoire. S'il y a des spécialistes sur le sujet dans le coin ??

-----  
Par Gaele83

Et bien parce que la c'est un T2 et sa cave transformé en 2 studios donc il y a bien un ajout non?  
Toute façon ma question c'était juste est ce que la mairie peut se réveiller un jour et embêter les futurs propriétaires avec ça ou il y a prescription ?

-----  
Par AGeorges

C'est une modification qui date de 1983.  
A cette époque, les lois ne disaient rien sur les places de stationnement.

Si vous n'avez pas été embêtée pendant 40 ans pour cette histoire de places de stationnement, pourquoi voudriez-vous que vos acheteurs le soient ?  
Comment se fait-il que vous ayez découvert 40 ANS après que les studios créés à partir du T2 n'avaient pas le statut d'habitation ? (ce qui a entraîné une déclaration à la Mairie)

Et il y a aussi :  
L'ensemble des dispositions du Code de l'urbanisme, qu'il s'agisse des articles L. 151-30 et suivants ou des articles R. 151-44 à R. 151-46, tend nettement à limiter la possibilité pour le PLU de fixer un nombre minimal de places de stationnement des véhicules motorisés.

Ce qui fait que votre PLU peut être illégal. à vérifier.  
La tendance actuelle est de dire que plus il y a de places, plus il y a de voitures. Donc, la loi limite les places !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Rien ne permet de dire que le PLU est illégal et, de toute façon, peu importe.

L'adresse du texte d'où est extrait la citation précédente est :  
[url=https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Stationnement%20sous-fiche%202\_0.pdf]https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Stationnement%20sous-fiche%202\_0.pdf[/url]

Il n'y a pas lieu à demander une autorisation d'urbanisme de changement de destination pour des locaux dont l'usage a changé (une cave devenant une pièce d'habitation) mais dont la destination ne change pas. La destination actuelle de l'immeuble est l'habitation. Elle reste l'habitation.

-----  
Par Gaele83

Merci pour vos reponses.

En faite je le découvre pas 40ans après c'est dans le cadre d'une succession et le parents n'avait pas fait la demande en mairie pour transformer cette cave.

Aujourd'hui je doute que ce soit de l'habitation pleine et dur car chez le notaire cette partie cave ressortira toujours Les gens Aujourd'hui on leur demande d'acheter une cave et une surface habitable chez le notaire c'est comme ça.

Pour le PLU c'est comme ça c'est le nouveau qui prime et si le nouveau indique 3places par logements il faut faire avec le nouveau et non celui de 1983

-----  
Par Nihilscio

La transformation de votre cave en pièce habitable n'intéresse pas l'urbanisme. La cave est un local annexe dont la destination est celle des locaux dont elle est l'annexe. Les destinations sont définies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Ce sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

La destination de l'immeuble du point de vue de l'urbanisme est l'habitation. La destination de la cave était l'habitation, celle de la nouvelle pièce est encore l'habitation, il ne peut y en avoir d'autre.

Pour le fisc et la copropriété vous avez déclaré un changement d'usage. Il n'y a rien d'autre à faire.

Vous pourriez changer l'intitulé du local dans l'état descriptif de division mais c'est sans importance.

-----  
Par AGeorges

Gaele,

Pour le PLU c'est comme ça c'est le nouveau qui prime et si le nouveau indique 3places par logements il faut faire avec le nouveau et non celui de 1983

Il faut faire avec le nouveau PLU si vous construisez un logement. Ce n'est pas votre cas.

Lorsque le T2 a été coupé en deux, il y avait peut-être une obligation d'ajouter des places de parking, mais si c'était bien en 1983, avec une prescription de 6 ans pour l'urbanisme ( à vérifier pour l'époque), ce qui était illégal ne l'est plus.

Et comme vous n'avez pas à déclarer un changement de destination, comme l'a bien expliqué Nihilscio, vous n'avez rien à dire à la mairie et ils ne pourront pas vous chercher des noises, pas plus qu'à votre acheteur.

Je vous assure qu'il y a des tonnes de logements qui ne disposent pas de trois places de parking à travers la France et aucune Mairie ne fait un procès rétroactif pour cette raison.

Et si vous ne croyez pas ce que l'on vous dit, pourquoi posez-vous des questions ici ?

-----  
Par Gaele83

Je crois parfaitement ce que vous me dite

Et merci d'ailleurs de m'avoir éclairé

Je pensais vraiment qu'il fallait faire un changement de destination et vous m'avez parfaitement expliqué pourquoi ce

n'étais pas le cas merci à vous 3