



Projet de régularisation d'une extension de mon habitation

Par loulou34820

Bonjour,

Il m'a été vendu en 2010 une maison de village R+1 de 95m² + une remise non habitable de 50m². Une double porte permettait de communiquer entre les 2. En 2012, j'ai fait faire, illégalement ou légalement je ne sais pas, une extension de ma maison en rendant la remise habitable. Mon habitation à donc, après travaux 145 m². Au niveau de la construction, il n'y a rien eu à faire car c'est tout un ensemble. Les travaux réalisés concernent uniquement l'intérieur. Est-ce possible de régulariser auprès de l'urbanisme et du foncier pour être dans la légalité ? Dois-je déposer un permis de construire ou une simple déclaration de travaux suffit ? Si oui, quelles sont les démarches à faire svp ? Techniquement, qu'est-ce qu'il pourrait susciter un refus ?

Merci de vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

une remise non habitable de 50m²
Quels motifs la rendent inhabitable ?

Est-ce possible de régulariser auprès de l'urbanisme et du foncier pour être dans la légalité ?
Avez-vous étudié le PLU pour savoir ce qu'il autorise/interdit (voir aussi en fonction de la réponse à ma 1re question).

Dois-je déposer un permis de construire ou une simple déclaration de travaux suffit ?
Cela dépend des réponses à apporter aux questions plus haut, et à la surface de plancher concernée (art. R.111-22 du code de l'urbanisme).

Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devez déposer une déclaration IL

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254[/url]

Par loulou34820

Bonjour et merci d'avoir pris le temps de me lire et de me répondre.
Pour vous répondre

1/ sur le titre de propriété, ce local est inscrit comme dépendance. Il n'est pas précisé habitable ou non habitable. Je précise c'est dans un village et la maison est ancienne

2/ non je n'ai pas consulté le PLU. Ne maîtrisant pas le sujet, je dois me rendre à la mairie au service urbanisme et leur poser la question.

3/ La surface de plancher et de 50 mètres carrés environ

J'espère avoir répondu à vos questions. Si ce n'est pas le cas, je suis vraiment désolé mais je ne maîtrise pas du tout au sujet

Je vous remercie par avance

Par loulou34820

Bonjour yapasdequoi
Merci pour votre réponse

Par Al Bundy

1/ sur le titre de propriété, ce local est inscrit comme dépendance. Il n'est pas précisé habitable ou non habitable. Je précise c'est dans un village et la maison est ancienne
Au niveau de l'urbanisme c'est la destination qui importe. Soit votre dépendance constitue un local accessoire de l'habitation, soit elle est directement une partie de l'habitation (je penche pour cette hypothèse), dans les 2 cas la destination correspond à de l'habitation (voir art. R.151-29 du code de l'urbanisme). Dans cette situation vous n'avez aucune démarche à accomplir au titre de l'urbanisme.

Par yapasdequoi

Par contre au titre du fisc... la déclaration IL est indispensable.

Par loulou34820

:
Dans cette situation vous n'avez aucune démarche à accomplir au titre de l'urbanisme.

Ni même par le fait que cela devienne de l'habitable, qui plus est, fera 50 m2 habitables supplémentaires, soit un total de 145 m2 ?

D'autres part, comment dois-je procéder pour que sur le titre de propriété soit mentionné 145 m² et non plus 95 m² ?. Je pose cette question en cas de vente dans le futur

Encore merci pour votre aide

Par Al Bundy

L'urbanisme se fiche de la surface habitable pour ne s'en tenir qu'à la surface de plancher.
D'après votre description cette surface génère déjà de la surface de plancher, avec une destination identique à celle de la maison.

Par loulou34820

L'urbanisme se fiche de la surface habitable pour ne s'en tenir qu'à la surface de plancher.
D'après votre description cette surface génère déjà de la surface de plancher, avec une destination identique à celle de la maison.

Je vous remercie infiniment pour votre réactivité et vos réponses. Je vous souhaite une excellente fin de journée. Si vous me le permettez, je reviendrai vers vous si j'ai d'autres questions à vous poser.
Cordialement

Par yapasdequoi

Vérifiez la déclaration et le descriptif du bien sur le site des impôts (il vous reste 2 jours...) et si besoin demandez une correction afin d'éviter une "mauvaise" surprise sur la taxe foncière à votre futur acquéreur.

Par loulou34820

Bonjour à tous

Je reviens vers vous car une amie architecte m'a conseillé de prendre rdv avec un géomètre pour obtenir une attestation de surface habitable puisque, après travaux de rénovation réalisés en 2012 (donc prescription en 2022), j'ai 170 m2 habitable alors que sur le titre de propriété, sur le DPE, il est noté 95 m2.

Petite question si vous pouvez y répondre:

Le fait de faire intervenir un géomètre pour une attestation de surface peut-il remettre en question la date de prescription par rapport à la date de fin des travaux initiale ?

Exemple : si l'attestation de surface sera délivrée le 01/09/2023. Le délai de prescription des 10 ans, repartira-t-il pas à partir de cette date ?

Je vous remercie par avance