



## Regularisation Garage en cellier

-----  
Par Mouli

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition d'une maison l'année dernière. Dans celle-ci un ancien petit garage (8m2) à été aménagé en cellier (parquet, toilettes, etc) par l'ancien propriétaire.

Dans l'acte de vente du notaire était précisé que :

"LE PROMETTANT déclare qu'il à fait des travaux d'aménagement transformant le garage en cellier (...) et qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis qu'il est propriétaire des travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme (...)".

La porte de garage à été isolée mais reste existante.

Après appel à la mairie, l'ancien propriétaire n'avait pas déclaré ces travaux. Nous souhaitons donc régulariser les travaux mais la mairie refuse et exige la remise en l'état de "garage".

Avons-nous un droit du fait que sur l'acte du notaire, nous achetons un "cellier" et non pas un "garage" ?

La mairie refuse la régularisation en vue du PLU actuel. Celui-ci prévoit 2 places de stationnements (nous en avons 0) et le garage (même si il ne logerait pas de voiture une fois remis en l'état vu sa toute petite taille) pour eux, est une place de stationnement.

(notre objectif est d'agrandir le séjour et réduire le cellier d'où la nécessité de régularisation)

En vous remerciant,

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Le passage de l'acte que vous citez semble faire mentir le vendeur puisque la transformation d'un garage en cellier nécessite bien une autorisation : "La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher" (art. R.421-17g).

Le PLU impose la création de places, mais impose-t-il qu'elles soient couvertes ? Avez-vous la possibilité de les créer sur le terrain ?

-----  
Par Mouli

Merci pour votre réponse,

En effet, là est le soucis.

Non elles peuvent être en extérieur, cependant nous avons pas de terrain accessible par la route (le terrain est derrière la maison), donc aucune possibilité de créer une place.