



Dépendances, Cadastre et changement de destination

Par GerardLeMarin

Bonjour,

Voici plusieurs jours que je cherche une réponse à une problématique qui me paraît tellement spécifique que je doute même de pouvoir y trouver un jour une réponse claire et limpide. Si vous pouviez m'éclairer, vous aurez ma reconnaissance virtuelle éternelle.

- J'ai acheté une vieille maison construite probablement dans les années 1920 (aux archives, j'ai retrouvé une demande d'agrandissement datant de 1927)

- Cette maison, que nous avons achetée en 2018 est composée d'un garage indépendant sur le jardin de devant, d'une maison et de dépendances construites en « L », reliées à la maison et situées sur la cour intérieure.

- Lorsque nous avons acheté cette maison, les dépendances étaient déjà aménagées en studio. Il existait une cuisine, une petite SdB avec WC et une chambre.

- Au niveau administratif, les impôts considèrent bien l'existence d'un garage de 25m², d'une maison de 50m² et de dépendances de 25 m².

- Pourtant, sur le cadastre actuel, les dépendances n'apparaissent pas.

- Mais, sur le cadastre de 1936 révisé en 1965, elles apparaissent bien (mais ne sont pas reliées à la maison). Je présume que les anciens propriétaires successifs ont dû entreprendre des travaux sans faire de déclaration si bien que, petit à petit, les dépendances se sont transformées en « petit studio ».

Ma problématique est la suivante :

- Aujourd'hui je voudrais pouvoir régulariser la situation puis effectuer un changement de destination sur cette dépendance pour quelle soit considérée comme une surface d'habitation. (Puisque, de fait, il s'agit plus d'un studio relié à la maison que d'un atelier ou d'une remise)

SAUF QUE : Au service urbanisme de ma ville, on me dit que la régularisation est impossible aux motifs que :

1) Les dépendances n'apparaissent pas sur le cadastre. Donc pour eux, elles n'existent pas.

2) Le PLU n'autorise pas de construction au delà d'une bande 25m de la voie publique. Et mes dépendances sont construites au delà de cette limite.

J'ai cru comprendre qu'une construction de plus de 10 ans pouvait être simplement déclarée dès lors que l'on pouvait prouver son existence de plus de 10 ans (ce qui me paraît possible puisqu'on retrouve l'existence de ces dépendances sur le cadastre de 1936 ou qu'elles doivent également apparaître sur des photos aériennes d'archives de l'IGN)

Pensez-vous que je puisse déclarer et régulariser l'existence de ces dépendances de cette manière et, ENSUITE, demander un changement de destination (puisque nous avons acheté ces dépendances aménagées en « studio ») même si le PLU n'autorise pas de construction au delà de 25m ?

Après de qui pourrais-je obtenir une réponse claire et sûre ?

Je vous remercie par avance de votre lecture et de vos réponses.

Bien cordialement,

GM

Par Nihilscio

Bonjour,

Un changement de destination portant seulement sur une dépendance n'a pas de sens au regard des règles d'urbanisme parce qu'une dépendance a la même destination que la construction principale. Votre garage a, au sens des règles d'urbanisme, la destination d'habitation.

En revanche, il y a lieu d'informer l'administration fiscale que votre ancien garage a été transformé en logement et qu'en conséquence la surface habitable a été augmentée. Cela se fait au moyen du formulaire de déclaration H2 (https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/6652/2022/6652_4004.pdf) à adresser aux services des impôts.

La difficulté à laquelle vous êtes peut-être confronté porte sur l'autorisation d'urbanisme à obtenir si vous souhaitez modifier la surface de plancher ou l'aspect extérieur de la construction.

Celle-ci étant située au-delà de la limite de vingt-cinq mètres par rapport à la voie publique, elle n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Elle peut cependant être légale si elle a été construite antérieurement à juin 1943 ou, postérieurement, si elle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Si elle a été édifiée sans autorisation après juin 1943, n'étant pas en conformité avec les règles actuellement en vigueur, elle n'est pas régularisable. Elle reste donc illégale ce qui vous empêche d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour la modifier.

Mais, si vous pouvez apporter la preuve que vos dépendances existaient déjà en 1936, elles seraient réputées avoir été construites légalement. Un plan cadastral datant de 1936 pourraient vous servir de preuve.

Par Al Bundy

Bonjour,

En terme de destination (urbanisme) les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R.151-29 du code de l'urbanisme).

Donc il n'y a pas de changement de destination à déclarer puisque cette annexe d'une maison individuelle possède déjà une destination d'habitation.

Par contre se pose la question des travaux ayant permis la réunion de l'annexe avec la maison. Ils génèrent combien d'emprise au sol (R.420-1 CU) et de surface de plancher (R.111-22 CU) ?

Les dépendances n'apparaissent pas sur le cadastre. Donc pour eux, elles n'existent pas

Réponse erronée du service urbanisme puisque le plan cadastral ne constitue pas une preuve et n'est pas opposable. Il se borne à identifier la propriété foncière à des fins fiscales. La présence, ou l'absence, d'une construction sur le plan ne permet aucunement de justifier l'existence, ou l'absence, d'une autorisation d'urbanisme.

J'ai cru comprendre qu'une construction de plus de 10 ans pouvait être simplement déclarée dès lors que l'on pouvait prouver son existence de plus de 10 ans

La prescription administrative prévue à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme n'a que pour objet d'empêcher le refus d'une demande d'urbanisme au seul motif que les travaux projetés s'appuient sur une construction irrégulière, sous conditions.

EDIT : message rédigé en même temps que Nihilscio

Par Nihilscio

... le plan cadastral ne constitue pas une preuve et n'est pas opposable

C'est une preuve matérielle comme une autre. S'il est dessiné une construction sur un plan cadastral, difficile de prétendre qu'il n'y avait pas de construction à la date de réalisation de ce plan.

Par GerardLeMarin

Bonjour Nihilscio et Al Bundy,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier infiniment pour avoir pris le temps d'étudier ma demande et pour vos réponses très éclairantes. Comme je ne suis pas particulièrement familiarisé avec le langage juridique ou administratif, je vais tenter de reformuler ce que je comprends de vos réponses.

Je comprends que pour pouvoir profiter de cette dépendance (transformée en studio) et régulariser sa situation fiscale (c'est à dire qu'elle soit considérée comme une surface habitable - ce qu'elle est - et non plus plus comme un annexe (atelier-abris de jardin etc) je dois simplement remplir le formulaire H2 et l'adresser aux impôts. Est-ce que c'est bien le cas ?

Je ne souhaite pas modifier la surface de plancher ni l'aspect extérieur de la construction. Je souhaite simplement qu'elle soit considérée comme une « aile » de la maison, puisqu'on peut y accéder depuis celle-ci. Il y a de fortes chances pour qu'elle ait été construite avant Juin 1943 puisqu'elle apparait sur un plan cadastral de 1936. Il est même possible qu'elle ait été construite légalement. En revanche, j'ai un doute sur la légalité de son rattachement à la maison.

Mais comment en avoir réellement la preuve ? Existe-t-il des documents sur les antériorités d'une habitation ? Est-ce qu'un rendez-vous avec un notaire ou un avocat spécialisé pourrait me conforter dans mes démarches ?

En réalité, toutes mes questions résultent d'une autre problématique : Je souhaiterais pouvoir mettre cette dépendance en location sur un site comme AirBnB. Est-ce que j'en ai le droit ? (En partant du principe que j'ai bien prévenu l'administration fiscale au moyen du formulaire H2)

Autre question : Si cette dépendance est considérée comme « faisant partie de la maison », j'imagine qu'elle peut être louée comme une chambre et je devrais pouvoir la louer plus de 120 jours /ans (restriction airbnb).

Je vous remercie encore pour vos réponses et si ça vous intéresse de m'aider encore, je suis très preneur ! ;-)
Bien cordialement,
GM

Par Al Bundy

C'est une preuve matérielle comme une autre. S'il est dessiné une construction sur un plan cadastral, difficile de prétendre qu'il n'y avait pas de construction à la date de réalisation de ce plan.
Tout à fait, mon propos s'intéressait à la preuve d'une autorisation d'urbanisme délivrée.

Je souhaite simplement qu'elle soit considérée comme une « aile » de la maison, puisqu'on peut y accéder depuis celle-ci. Il y a de fortes chances pour qu'elle ait été construite avant Juin 1943 puisqu'elle apparaît sur un plan cadastral de 1936

L'annexe construite avant juin 1943 est bien régulière puisque les autorisations d'urbanisme n'existaient pas.

En revanche, j'ai un doute sur la légalité de son rattachement à la maison. Mais comment en avoir réellement la preuve ? Existe-t-il des documents sur les antériorités d'une habitation ? Est-ce qu'un rendez-vous avec un notaire ou un avocat spécialisé pourrait me conforter dans mes démarches ?

Le rattachement de l'annexe à la maison devait être précédée d'une autorisation d'urbanisme, si réalisé après juin 1943. Renseignez vous en mairie - service urbanisme ou archives - pour savoir s'il existe une trace d'une ancienne autorisation (permis ou déclaration).

Si cette dépendance est considérée comme « faisant partie de la maison », j'imagine qu'elle peut être louée comme une chambre et je devrais pouvoir la louer plus de 120 jours /ans (restriction airbnb).

Vérifiez si votre commune, ou communauté de communes, a institué la déclaration pour changement d'usage. Des informations intéressantes ici :
[url=https://www.village-justice.com/articles/changement-usage-logement-loue-pour-location-type-airbnb,30915.html]https://www.village-justice.com/articles/changement-usage-logement-loue-pour-location-type-airbnb,30915.html[/url]

Par GerardLeMarin

Al Bundy et Nihilscio : Vous n'imaginez pas à quel point vous m'avez éclairé ! Merci, merci et encore merci. Je vous souhaite une excellente journée.

GM