



Changement de destination pièces annexes.

Par **zibor**, le **29/05/2016** à **12:05**

Bonjour,
En Juillet 2005, j'ai aménagé 3 pièces existantes de mon habitation (remise, atelier, cave = 39m²) en pièces de vie, sans création de surface, ni d'ouvertures vers l'extérieur, ni modification de façade, pour y loger une personne âgée de ma famille. Seuls des travaux de peinture, papier peint, carrelage, plomberie ont été réalisés. Ce changement de destination a fait l'objet d'une déclaration aux Services Fiscaux. Par contre, pensant à tort ou à raison que toutes les pièces d'une habitation avaient la même destination, je n'ai pas déposée de DP en Mairie. Souhaitant vendre cette maison, faut-il que je demande en Mairie une DP de régularisation ou la prescription est-elle applicable à mon cas ? Faut-il que je signale à mon Notaire que ces pièces annexes ont été transformées en pièces de vie ?
A noter qu'à l'occasion de cette modification, j'ai entrepris la mise en conformité de mon dispositif d'assainissement par une augmentation de sa capacité de 3 à 5m³. Installation agréée par le SPAN.

Par **talcoat**, le **30/05/2016** à **21:16**

Bonjour,
Il n'y a pas de changement de destination au sens du code de l'urbanisme (cela reste de l'habitation), pas modification de l'aspect extérieur et le problème fiscal découlant des travaux a été réglé...il convient quand même de vérifier la conformité avec le document d'urbanisme en vigueur (notamment pour le stationnement).
La situation est bien sur à déclarer à l'acquéreur et au notaire.
Cordialement

Par **zibor**, le **31/05/2016** à **08:15**

Bonjour,
Je vous remercie de ces précisions. Le stationnement est assuré dans l'enceinte privée de ma propriété (5000m²).
Par ailleurs, je n'ai donc pas à déposer un dossier en Mairie de régularisation pour défaut de DP à l'origine de cet aménagement ?
Cordialement.

Par **morobar**, le **31/05/2016 à 08:32**

Bjr,
Je déposerai tout de même cette DP, ne serait-ce que pour la prise en compte par le notaire des changements d'affectation.
En outre si la surface ainsi développée aboutit à une surface de plus de 170 m², l'intervention d'un architecte est supputée obligatoire.

Par **zibor**, le **31/05/2016 à 08:47**

Bonjour Morobar,
Il n'y a pas eu de création de surface, simplement un aménagement de pièces existantes à l'origine de la construction, sans création d'ouvertures extérieures, ni modification de façade.
Cordialement.

Par **morobar**, le **31/05/2016 à 09:29**

Je comprends bien, mais le notaire va décrire le bien tel qu'il figure dans l'acte à retranscrire si vous ne pouvez démontrer les modifications.
En outre il y a création de surface de plancher.
C'est un peu comme le certificat de conformité. Il n'est plus obligatoire, mais dans le dossier de vente s'il n'y figure pas c'est un point négatif.

Par **zibor**, le **31/05/2016 à 09:50**

Bonjour Morobar,
Merci pour votre réponse rapide. Comme l'indique très justement Talcoat il n'y a pas eu de changement d'affectation au sens du Code de l'Urbanisme. La désignation nouvelle des pièces aménagées a été communiquée, en son temps, aux Services Fiscaux pour un nouveau calcul des taxes. Par ailleurs et selon les messages concordants que je reçois, le Notaire n'est pas tenu par l'ancienne désignation des pièces.
Cordialement.

Par **morobar**, le **31/05/2016 à 15:32**

Bien sûr qu'il y a changement d'affectation, mais pas de destination.
Mais vous faites comme vous voulez et le notaire aussi.

Par **talcoat**, le **01/06/2016 à 18:25**

En matière d'urbanisme, c'est le critère de changement de destination qui est pris en compte.
La DP n'est pas nécessaire ici.

Par **morobar**, le **01/06/2016** à **19:16**

La surface de plancher change, il n'y a pas que le critère de changement de destination qui importe.

Par **zibor**, le **02/06/2016** à **08:34**

Bonjour Talcoat,
Merci pour cette information.
J'ai bien noté que dans mon cas le dépôt de DP n'était pas nécessaire. A titre d'information, avez-vous la possibilité de me dire si, selon votre connaissance en la matière, la prescription décennale aurait-été applicable si une DP s'était avérée nécessaire en 2005.
Cordialement.

Par **talcoat**, le **02/06/2016** à **14:56**

Bonjour,
Les modifications entreprises, ne nécessitent pas de DP puisqu'il n'y a ni de changement de destination, ni création de surface de plancher ou ouvertures ou encore de modification de l'aspect extérieure.
Seule incidence, la fiscalité qui a été régularisée.
Donc pas de prescription pour une chose qui n'a pas lieu d'exister.

Par **zibor**, le **02/06/2016** à **17:13**

Bonsoir Talcoat,
Je vous remercie à nouveau de ces précisions et vous souhaite une excellente soirée.
Cordialement.