



Changement d'usage dépendance

Par **jukilo**, le **22/05/2011** à **11:07**

Bonjour,

Je suis propriétaire dans une copro d'un appart au second étage + d'une partie de la cour + de la dépendance qui se trouve dans la cour.

J'ai entrepris qlq travaux de remise en état de la dépendance (grand ménage, réalisation d'un escalier de meunier pour remplacer l'échelle, pose d'un WC ..)

Pas de création de surface

Pas d'ouverture nouvelle

Pas de changement de la structure

Pas de modification de l'aspect extérieur

Cette dépendance me sert au RDC d'atelier, garage à vélo etc ... + dispo d'un WC et d'une douche (qui me sert principalement lorsque je rentre du sport à rincer mes combi etc - je fais du kitesurf). À l'étage, la surface a été nettoyée pour y stocker des archives de boulot et du mobilier que l'on utilise plus.

On utilise essentiellement cette dépendance l'été lorsque l'on mange dehors.

Dans le règlement de copro, le lot est décrit de la façon suivante : "LOT N°19 : La totalité du bâtiment B, à usage actuel de remise ou garage (anciennes écuries), comprenant un rez-de-chaussée et combles sur le tout, partie de cour sur le devant jusqu'au bâtiment C, et les 26/1000° des parties communes générales."

Cette dépendance fait partie de l'immeuble (Destination = habitation)

Ai je le droit d'y faire les travaux intérieur qu'il me plait ? par exemple : en faire une chambre d'ami ou mon bureau ?

Ai je des démarches administratives à faire ?

Est ce que mon imposition va changée ?

Merci

Par **amajuris**, le **22/05/2011 à 16:35**

bjr,

si j'ai bien compris la dépendance vous appartient de manière privative (et non partie commune à usage privatif).

vous pouvez faire les aménagements intérieurs que vous voulez par contre en principe vous ne pouvez pas en changer la destination comme la transformer en lieu d'habitation.

à minima il vous faudra l'accord du syndicat de copropriétaires et prévoir une modification de l'état descriptif de division.

à votre place je contacterais le syndic

cdt

Par **jukilo**, le **22/05/2011 à 18:48**

Le lot 19 (dépendance) m'appartient en totalité comme lot privatif, effectivement.

Pour moi, il y a 9 destinatis possibles : article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories.

Les locaux accessoires d'un bâtiment ont la même destination que celui ci : Dans mon cas, c'est cela, on est sur de l'habitation.

C'est l'usage qui va changer. Mon règlement de Copro précise que la dépendance est à usage actuel de remise ou garage. Je vais passer d'un usage de garage à un usage de surface habitable.

C'est là que ma question démarche administrative entre en jeu ? Aurai je du faire une déclaration ? impots ?

Merci

Par **mimi493**, le **22/05/2011** à **22:24**

Mais la copro a son mot à dire. Vous ne pouvez transformer un garage en habitation sans son accord

Par **jukilo**, le **23/05/2011** à **09:31**

copro :

Je dois juste faire notifier à la copro le changement d'usage et l'etat descriptif du lot.

La copro doit juste entériner que l'usage est bien conforme à la destination de l'immeuble (habitation).

Pas de changement des tantiemes dans mon cas.

Par **mimi493**, le **23/05/2011** à **14:31**

Mais la copro peut refuser qu'un garage se transforme en logement.

Par **jukilo**, le **23/05/2011** à **14:35**

a priori non.

C'est un bâtiment dans un immeuble d'habitation. bâtiment privatif en plus.

le changement d'usage doit être en conformité avec la destination du bâtiment.