



Transformation garage en studio

Par **fouggy**, le **19/06/2013** à **18:37**

Bonjour,

Je viens soumettre une situation particulière.

Mes beaux-parents viennent d'acheter une maison avec un garage attenant.

Or ce garage a été transformé en studio par les propriétaires précédents sans formalités administratives préalables.

Ce garage, bien entendu cadastré, est estampillé "Studio" dans l'acte de vente sans que soit mentionné de surface et le notaire n'a pas manqué de relever la chose amenant mes beaux-parents à s'engager sur la "régularisation" de cette situation.

Mes beaux-parents sont très âgés et je souhaiterais aménager ce studio pour l'occuper. J'ai donc fais un tas de recherches sur le net sans être sûr de détenir de bonnes réponses tant elles diffèrent d'un site à l'autre.

Il y aurait ici, a priori selon certains, un changement de destination devant faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Si c'est le cas, cette déclaration peut-elle être faite a posteriori ? et avec quelles conséquences négatives éventuelles dans le cadre de mon projet d'aménagement ?

Or selon l'article R421-17 du code de l'urbanisme sur lequel je viens de tomber précise que : "... les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal".

Qu'en est-il-donc ?

Merci de vos réponses.

Par **moisse**, le **20/06/2013** à **08:56**

bonjour

Vous devez simplement déposer une D.P. en mairie pour le changement de destination du garage et calcul d'une nouvelle surface taxable au titre des impôts fonciers et Taxe d'habitation.

Le seul souci peut résider dans le COS de la parcelle support de la maison et la surface habitable déjà construite.