



## Transformation garage en piece

Par **didier1173**, le **30/07/2016** à **11:57**

Bonjour,

Nous avons transformé notre garage en pièce de 17,80 m<sup>2</sup>, avec une baie vitrée à la place de la porte du garage, et une modification du mur de clôture mais qui reste sur notre terrain.

14 mois plus tard nous recevons un recommandé de la mairie nous expliquant qu'il faut une demande de permis de construire.

Suite à cela, nous déposons une demande de permis qui est refusée et la mairie nous demande de remettre les lieux à l'état initial.

En fait dans le refus du permis, il est stipulé que le COS n'autorise qu'une surface maximum de 83,10 m<sup>2</sup> hors, au plancher, il y avait 76 m<sup>2</sup> mais avec le garage, donc avec cette pièce en +, nous ne dépassons pas le COS.

Si vous le souhaitez, je vous scanne le refus du permis de construire pour de plus amples informations ?

Pourriez vous m'apporter des renseignements et éventuellement les démarches à suivre ?

Merci infiniment.

Par **Tisuisse**, le **30/07/2016** à **13:03**

Bonjour,

D'après les informations que vous nous donnez et si je calcule bien :  
[fluo]76 m<sup>2</sup> d'origine + 16,80 m<sup>2</sup> pour la pièce supplémentaire créée en lieu et place du garage,  
donnent un total de 82,80 m<sup>2</sup> habitables (erreur de mon message)[/fluo]

**[s]rectification[/s]**

**76 m<sup>2</sup> d'origine + 17,80 m<sup>2</sup> pour la pièce supplémentaire créée en lieu et place du garage,  
donnent un total de 93,80 ce qui est supérieur à la limite autorisée.**

N'ayant pas fait de déclaration préalable (permis de construire obligatoire), la mairie vous cherche des poux dans la tête et vous allez avoir des difficultés à faire valoir vos arguments.

De +, du fait que, sur le cadastre et pour les impôts (taxe d'habitation ET taxe foncière sur les propriétés bâties) vous êtes dans l'illégalité et les services fiscaux vont vous réclamer l'arriéré correspondant. Enfin, votre acte notarié de propriété va devoir être aussi modifié en conséquence. Voyez donc un avocat spécialisé dans ce domaine.

Par **amajuris**, le **30/07/2016** à **13:45**

bonjour,

la mairie ne cherche pas des poux dans la tête, elle applique la réglementation.  
ce genre d'intervention fait souvent suite à une dénonciation par des voisins bien attentionnés.  
et comme les travaux ont été effectués il y a seulement 14 mois, il n'y a ni prescription pénale  
(une amende est possible) ni prescription civile.  
salutations

Par **Visiteur**, le **30/07/2016** à **16:50**

76+17,8 = 93,8....

Par **Tisuisse**, le **30/07/2016** à **17:51**

Merci de cette observation, j'ai rectifié mon message en conséquence.

Par **didier1173**, le **31/07/2016** à **12:02**

bonjour, les 76 m<sup>2</sup> tiennent compte du garage, il n'y a pas eu augmentation de la surface.  
C'est là où je cherche l'erreur, il n'y a pas de dépassement du COS!!

Pour la prescription dont vous parlez, elle est au bout de 3 ans, non?

Donc si le service d'urbanisme intente une action avant droit 3 il n'y a pas de prescription!

Aie je bien compris car novice et très embêté

Enfin dernière question, la prescription est interrompue si un procès verbal constatant

l'infraction est réalisé.

Comme se formalise se procès verbal? est ce une lettre en recommandée des service de l'urbanisme (c'est mon cas) ou un acte formalisé?

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **31/07/2016** à **12:27**

Il faut vraiment donner des infos très précises car, dans le 1er message vous écrivez :  
Nous avons transformé notre garage en pièce de 17,8 m<sup>2</sup> avec une baie vitrée à la place de la porte du garage  
mais vous ne précisez pas la surface réelle de la partie appartement donc on est en droit de supposer que les 76 m<sup>2</sup> ne correspondent qu'à l'appartement et ne comportent pas la surface du garage.

Qu'en est-il exactement ?

Par **didier1173**, le **01/08/2016** à **07:32**

bonjour,  
excuser moi pour les imprecisions, en effet il s'agit de la surface au sol, nous avons bien 76.10 m<sup>2</sup>.  
En aucun cas je n'ai agrandi la surface de ma maison

Cordialement