



Copropriété + extension + parking

Par **DianaL**, le 10/08/2022 à 00:10

Bonjour,

Voici le topo :

1999 : acquisition de la maison par mes parents > taxe d'habitation + foncier

2005 : permis de construire pour aménager le sous sol (garage) en habitation > 2 taxes d'habitation mes parents (1er étage) & moi même (rez de chaussée) > 1 taxe foncière payée par mes parents

2019 : acte notarié donation/partage. Division de la maison en 2 lots : lot 1 - 1er étage propriétaire ma soeur usufruit mes parents

Lot 2 - rez de chaussée pleine propriété moi même > début du paiement de la taxe foncière en tant que propriétaire

2022 : projet d'extension de 34m² sur le lot 2

Appel téléphonique au service urbanisme de la mairie pour se renseigner sur la faisabilité du projet d'extension. Le monsieur de l'urbanisme nous engage sur le manque de places de stationnement en tant que copropriété. Il nous annonce que le projet d'extension sera rejeté tant que les places ne seront pas créées soit 5 places. Il nous dit que partant du principe que nous en avons 2, il en manquerait 3.

Problème : le terrain en pente et en hauteur ne permet pas l'ajout de ces places. Et nous n'avons pas les moyens financiers d'entreprendre ces travaux trop complexes!

Questions :

1- Si aucun permis de construire n'est déposé en mairie. Pouvons nous rester en l'état en sachant que la copropriété a été adoptée et acceptée il y a 3 ans?

La mairie peut elle nous interpellé ? Si oui, jusqu'à quand ?

2- Si un permis de construire pour l'extension du lot 2 est déposé en mairie, pouvons nous nous accorder avec la mairie pour trouver un compromis, une dérogation pour les places de stationnement ?

Par exemple, dans le PLU il est stipulé :

Logements collectifs : 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25% de places de stationnement supplémentaires à usage collectif (soit 2,5 places par logement), ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues. Dans le périmètre de pondération reporté sur le règlement graphique, il est à minima exigé 1 place de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25 % de places de stationnement supplémentaires à usage collectif (soit 1,25 places par logement), ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ;

Pouvons nous nous satisfaire de ce minima : soit 1,25 places par logement. Donc 3 places en tout. Il nous suffirait alors d'ajouter 1 place de stationnement.

De plus il y a des places publiques de stationnement à moins de 200m de la maison, cela pourrait également être un compromis ?

Puis un arrêt de bus se trouve à moins de 500m de la maison, cet arrêt dessert tous les grands axes. Cela pourrait également être un compromis ?

3- Si un permis de construire pour l'extension du lot 2 est déposé en mairie et que ce projet est refusé pour faute de stationnement. La mairie a t elle le droit de nous imposer la "mise en conformité" du nombre de places de parking ?

En résumé, est il intelligent de se manifester en mairie si aucun compromis n'est possible au risque d'entraîner des obligations de mise en conformité ? Ce projet d'extension doit il être abandonné ?

A savoir que le responsable du service urbanisme est assez désagréable...

Merci de votre courage pour avoir tout lu et merci de votre aide !

Par **youris**, le **10/08/2022 à 11:11**

bonjour,

la maire a le droit et l'obligation de vous imposer le respect des règles d'urbanisme dans votre commune et ceci peu importe, vos moyens financiers.

voir ce lien sur la prescription des infractions aux règles d'urbanisme:

[prescription infractions règles d'urbanisme](#)

salutations

Par **beatles**, le **10/08/2022 à 15:05**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]
Bonjour,

[quote]
Le monsieur de l'urbanisme nous engueule sur le manque de places de stationnement en tant que copropriété.

[/quote]
Il se contredirait lui-même ou se tirerait une balle dans le pied !

Vous avez acquis une construction (maison) en 1999 c'est à dire que la demande de permis de construire est antérieure ; de plus le changement de destination (permis de construire) date de 2005 ; donc le règlement de copropriété (s'il existe) concerne un immeuble bâti construit en 1999 dont le garage a été transformé en habitation en 2005.

Première phrase du [décret n° 2017-688 du 28 avril 2017](#) :

[quote]
Publics concernés : syndics de copropriété à usage principal d'habitation, copropriétaires et locataires d'un lot de copropriété dans les immeubles dotés d'un parking dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015.

[/quote]
Au pire l'on doit tenir compte de 2005 (changement de destination du garage) ce qui est nettement antérieur au 1er janvier 2015.

Vous ne npas un changement de destination, entrainant la création d'un lot (local d'habitation), mais une extension d'un lot d'un immeuble bâti dont la construction date de 1999.

Cdt.