



Création d'un studio dans un garage

Par **ameno1124**, le **25/09/2023** à **17:54**

Bonjour,

Contexte : Nous avons deux batiments dans la copropriété, le batiment A qui est le batiment principal avec les appartements et le batiment B qui est séparé du batiment A par un passage en commun. Sur la partie EDD, nous avons la désignation générale de l'immeuble : le batiment A à usage habitation et commerce et le batiment B à usage buanderie élevé. Sur le règlement de copropriété s'est indiqué que l'immeuble est à destination habitation. Sur le batiment B il y a un lot garage ainsi que deux autres lots WC, des lots privés.

Le propriétaire de tous les lots du batiment B est entrain de faire un studio. Ainsi ma question est la suivante : A-t-il le droit de faire le studio sans une autorisation de l'AG (changement d'usage du lot ?) ? Et également faudrait il qu'il demande une autorisation à la mairie une DP ?

Le garage fait 50 m².

Dans les taxes foncières, c'est déclaré comme une habitation.

Merci d'avance,

Cordialement.

Par **Marck.ESP**, le **25/09/2023** à **21:33**

Bonjour

[quote]Le propriétaire de tous les lots du batiment B est entrain de faire un studio.[/quote]
Il peut donc agir en propriétaire ...

Si un seul propriétaire possède le bâtiment b, quel est l'intérêt de l'existence d'une copropriété ?

Pourquoi existe-t-elle, pour l'horizontalité et les espaces communs ?

Cependant, une déclaration préalable de travaux est nécessaire si les travaux créent entre 5 et 20 mètres carrés de surface de plancher ou s'ils modifient l'aspect extérieur de l'immeuble.

Au delà, la réglementation française stipule que si la surface à transformer est supérieure à 20 m², une demande d'autorisation d'urbanisme est nécessaire.

Dans ce cas, puisque votre garage a une superficie de 50 m², le voisin aurait dû déposer une demande de permis de construire.

Pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, vous devez déposer en mairie une déclaration préalable de travaux (DP) ou une demande de permis de construire.

Par **miyako**, le **25/09/2023** à **21:53**

Bonsoir,

[quote]

Le garage fait 50 m².

[/quote]

Il faut un permis de construire et il y a changement de destination. Normalement il doit y avoir un panneau extérieur avec le N° de permis. Vous pouvez contacter l'urbanisme de votre mairie.

Cordialement

Par **ameno1124**, le **26/09/2023** à **09:01**

Bonjour à tous.

Je tiens déjà à vous remercier pour vos retours.

Concernant la copropriété, quand on a acheté elle était déjà comme ça. En effet le garage possède une porte sur le côté dans laquelle on accède en passant par le passage commun.

Aussi pour la DP, je précise que le garage était déjà fermé, c'est un rectangle fermé en brique et aucun travaux touchant à l'extérieur du garage n'a été fait. Que des travaux intérieurs pour le studio. Sachant ceci, faut-il toujours le DP svp ?

Et concernant l'AG pour un changement de statut de garage en habitation, il faut bien passer par un vote à l'unanimité pour le changement ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Bonne journée,
Cordialement.

Par **beatles**, le **26/09/2023** à **09:45**

Bonjour,

Votre dite copropriété n'est autre qu'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété uniquement pour le passage commun et l'organisation du bâtiment A est propre à ce dernier.

S'il existe un EDD concernant les deux bâtiments c'est parce qu'il n'y a pas eu changement de limite (division parcellaire) conformément [aux article 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) et de [l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#).

Contrairement à la rampe d'accès, objet de cet arrêt de la Cour de cassation du 26 mars 2020 ([pourvoi n° 18-16.117](#)), le passage commun, « terrain » aménagé pour un service commun, est une partie commune aux deux « fonds » (assiettes des deux bâtiments), comme [l'analyse Anne-Lise COLLOMP conseiller référendaire à la Cour de cassation](#).

Cdt.