



Cave aménagée considérée habitable?

Par **Marion**, le **13/11/2012** à **10:57**

Bonjour,

J'ai un de mes copropriétaires qui est en train de me faire du chantage car je n'ai pas déclaré mon agrandissement de cave.

Je suis en train de finir d'aménager ma cave et je voudrais savoir si celle-ci doit être donc considéré comme habitable et si ce n'est pas le cas je pourrai lui prouver et il arrêtera de me faire du chantage.

Ma cave fait 25m² avec un plafond de 1m90 et il y a une petite fenêtre de 85x40 cm.

J'ai lu que pour que ce soit habitable il faut min 1m80 mais par contre en cherchant sur internet je me rend compte que l'éclairage joue. Le problème est que je trouve des infos différentes mais pas d'articles de loi pour le valider :

"pour qu'une pièce soit déclarée habitable, l'éclairage naturel doit représenter 1/5 de la surface de cette dernière"

"Le total des fenêtres d'une pièce doit représenter au minimum 10 % de sa surface"

Si quelqu'un sait à quel article je peux me référer, ça m'évitera du chantage, un géomètre (500-1000€) une modification de règlement de copro (500-1000€) et une hausse imposition foncière et habitation.

Merci par avance,

Marion

Par **poult**, le 15/11/2012 à 14:49

Bonjour,

Votre affaire est relativement délicate car cela dépend de plusieurs choses.

J'ai travaillé il y a longtemps pour un architecte et ce qui est à retenir, c'est que toute construction (ancienne ou neuve) est régit par le POS(Plan d'Occupation des Sols)jusqu'en 2000. Il s'appelle maintenant le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

"Si les POS étaient initialement élaborés et approuvés par les services de l'État, la loi du 7 janvier 1983 a transféré cette responsabilité aux services et aux élus des communes, qui doivent bien évidemment recueillir les avis des services de l'État, des organismes publics et des collectivités intéressées avant de les approuver."

Si votre POS/PLU vous le permet, encore faut-il que le COS (Coefficient d'Occupation des Sols)vous l'autorise.

Le COS détermine la quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

Par exemple, si votre COS est de 20%, pour un terrain total de 1000m², vous pouvez avoir une surface habitable de 200m².

Mais, il ne sagit pas que de surface au sol, mais aussi de volume:

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

— Premier alinéa de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme²

Dans tous les cas de figure, seule votre mairie peut vous donner l'autorisation d'aménager votre cave.

Il y a une autre chose à ne pas négliger: l'assurance!

Si cet aménagement n'est pas fait dans les règles, en plus d'être frappé d'obligation de remise dans l'état (initial, ainsi que d'être poursuivi pour fraude fiscale (impôts fonciers et impôts locaux, vous ne pourrez pas assurer votre sous-sol comme pièce à vivre. Donc vous ne serez pas couvert!

D'autre part, au moment de la revente de votre bien, vous n'aurez aucune plus-value car dans l'acte notarié ne pourra figurer que "cave" et non autre chose!

De plus, votre mairie peut tout à fait refuser l'aménagement d'une cave, qui contrairement à des combles perdus, est souvent jugée insalubre et ce même si vous l'assainissez vous-même.

En résumé, avant toute chose, renseignez-vous sur les démarches et les autorisations administratives, qui varient en fonction des régions. Vous demanderez les informations nécessaires auprès de votre mairie. Si certaines municipalités réclament des permis de construire et des déclarations de travaux, d'autres interdisent malheureusement l'aménagement des sous-sols pour des raisons de santé publique.

Et surtout, autres points à ne pas oublier, prévenir votre assureur de cette nouvelle pièce et

penser à prévoir une somme plus importante pour la taxe d'habitation.

En revanche, je ne vois pas quel rôle pourrait jouer le géomètre??!!

Par ailleurs, votre cave vous fait bénéficier de 20 m² de surface supplémentaire, vous devrez déposer une demande de permis de construire. (signature d'architecte obligatoire)

Attention au code de la construction et de l'habitation : « la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant, ce qui correspond à une hauteur moyenne de 2,35 m »

Pour éviter l'insalubrité, mieux vaut faire creuser pour récupérer de la hauteur sous plafond.

Pour les ouvertures, ou puits de lumière, effectivement, la surface doit au moins faire 1/5 de la pièce.

Mais attention!

Cela ne vaut que pour ne pas avoir d'ouverture trop grande quand il s'agit d'un local non aménagé et donc de ne pas payer d'impôts pour une surface "perdue"!

Avec une si petite ouverture, vous risquez d'avoir un refus pour raison de santé publique!

Bref, ma réponse est un peu décousue et je m'en excuse!

J'espère en tout cas que ma réponse pourra vous éclairer un peu plus, mais à votre place, je ne ferais rien en douce:

1/ assurance: vous ou vos proches avez un problème dans la cave: sans assurance, vous risquerez de payer le restant de vos jours

2/ légalement, vous risquez d'avoir un contrôle fiscal salé

3/ Vous n'êtes pas "réellement" propriétaire! Vous êtes COpropriétaire et là est toute la différence!

Lorsqu'on achète un bien en copropriété, c'est un peu comme être locataire!

En tant que locataire, vous devez demander l'autorisation à votre propriétaire, vous n'êtes pas maître!

En tant que copropriétaire, vous devez demander l'autorisation à tous les copro!!

C'est même pire!

Certaines personnes peuvent passer à travers les mailles du filet, mais les cas sont rares. Ces gens là sont propriétaires et non copro et leur maison est à la campagne ou dans des coins isolées de la vue d'autrui!

Bref, votre ou vos copro ont tout à fait le droit de "faire du chantage", puisqu'en plus existe un règlement de copro!

Bonne journée et n'oubliez pas la mairie!