



## Que faut il pour considerere une cave comme étant habitable

Par **Gate31**, le **21/05/2010** à **10:49**

Bonjour,

Je souhaiterai savoir si la loi stipule clairement les conditions nécessaires à réunir pour considérer qu'une cave aménagée soit habitable et donc vendue comme étant une surface habitable dans l'acte authentique. (En terme d'ouverture, aeration...)

Si oui, quels sont ces articles? Textes?

(En l'occurrence, la cave habitable qui m'a était vendu avec un rez de chaussée, contenait sur le papier, 2 soupiraux, qui n'en sont en fait pas, mais plutot des jour-de-terre (qui ne s'ouvrent pas))

D'avance merci,

Cordialement

Par **Untel**, le **22/05/2010** à **22:56**

Bonjour,

Pour être considérée habitable, une pièce (cave ou autre) doit avoir une ouverture sur l'extérieur digne de ce nom.

Un soupirail n'est pas considéré comme une ouverture suffisante. pour rendre la pièce

habitable.

cordialement.

Par **Gate31**, le **24/05/2010** à **12:21**

Bonjour,

Merci pour la réponse,

En fait, l'aménagement de la cave par l'ancien propriétaire a fait l'objet d'une DP acceptée par la mairie et mon acte de vente stipule que par le biais de cette DP, la surface de la cave est maintenant considérée comme habitable.

Est ce que cet acte de vente et DP de la mairie suffisent?

La question derrière toutes celles ci est que lorsque je revendrai cet appartement, avec cette cave habitable, est ce qu'il est possible que le futur acquéreur se retourne contre moi en trouvant quelque chose qui ferait que la cave ne puisse pas être considérée comme habitable...

D'avance merci,

Cordialement,

Par **Untel**, le **26/05/2010** à **22:55**

Bonjour,

Vaste sujet... Plus compliqué qu'il n'y paraît.

Voyons cela point par point, vous pourrez ensuite vous faire une idée.

**La valeur:**

D'une façon générale, et à surface égale, les pièces aménagées en sous sol donnent moins de valeur à une habitation que les mêmes pièces en "surface".

**La loi Carrez:**

Elle indique que la superficie à prendre en compte pour le mesurage du lot de copropriété vendu est celle des planchers, des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. [fluo]Sont notamment exclus les caves[/fluo], garages, et emplacements de stationnement, ainsi que les lots ou fractions de lots d'une [fluo]hauteur inférieure à 1,80 m[/fluo] ou inférieurs à 8 m<sup>2</sup>.

**Les règles communales:**

Une commune peut autoriser l'aménagement des sous-sol en pièces principales, ce qui semble correspondre à votre cas.

Ne négligez toutefois pas de vérifier les dispositions particulières à votre mairie, il n'est pas exclus que votre sous-sol ne remplisse pas entièrement les contraintes exigées.

**Code de la construction et de l'habitation R111-1...:**

Il y est dit que les pièces principales doivent bénéficier d'ouvrants vers l'extérieur. Lisez-le attentivement en commençant par les articles R111-1-1(dernier paragraphe) et R111-10 (deux premiers paragraphes). Vous le trouverez à ce lien (bonne lecture):

<http://droit-finances.commentcamarche.net/legifrance/11-code-de-la-construction-et-de-l-habitation/34687/>

**Jugement:**

Puisque que vous craignez un recours en cas de vente, voici un exemple qui peut vous rassurer à ce lien (lisez jusqu'au bout):

<http://www.anil.org/en/analyses-et-commentaires/jurisprudence/2008/vente-cave-amenagee/index.html>

**Aménagements**

Voici un exemple des aménagements nécessaires pour rendre une cave habitable à ce lien:

<http://vendre.seloger.com/157794/210143/cnt.htm>

**Renseignements:**

Pour plus de renseignements, au niveau local en particulier, vous pouvez joindre l'ADIL de Toulouse au 05 61 22 46 22.

N'étant personnellement ni juriste ni spécialiste de l'habitat, ils vous répondront plus en détail sur ce sujet.

Il me semble par contre indispensable qu'une VMC soit installée. Dans le cas contraire vous risquez de vous retrouver rapidement avec une champignonnière.

Cordialement.