



Transformation d'une cave en studio

Par Natica

Bonjour,

Petite question concernant un bien que je souhaite acheté. Il s'agit d'une ancienne maison transformée en plusieurs appartements (5 appartements). L'appartement qui m'intéresse est vendu avec une cave de 16m² au rez-de-chaussée (pas enterrée et très saine) avec 3 vraies fenêtres.

Est-ce possible de transformer cette cave en studio qui serait loué à un étudiant lors de l'année scolaire et nous servirait pour recevoir des amis en été ? Si oui quels sont les démarches à effectuer ? Faut-il demander une autorisation sachant que la pièce fait moins de 20m² et a déjà des ouvertures (3 fenêtres) ? Faut-il l'autorisation des autres copropriétaires ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi appelez vous ce local "cave" ? il n'a pas de porte ?

Par Natica

Si, il a une porte et 3 fenêtres mais l'agence immobilière a nommé cette pièce cave. Ma question est : s'il est nommé comme cave sur l'acte de vente ai-je le droit de l'utiliser comme studio et de louer sans demande d'autorisation ou dois-je faire des demandes et lesquelles ?

Par yapasdequoi

L'agence n'a pas d'autorité pour définir ce local.

Il faut vous référer au règlement de copropriété pour connaître la désignation du lot.

Quelle est la surface de ce local ? Y a-t-il des sanitaires ? etc...

Lisez bien les critères de logement décent avant de vous lancer.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042#]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042#[/url]

Toute modification affectant les parties communes devra obtenir l'autorisation préalable de l'AG des copropriétaires.

Pour l'urbanisme et aussi le fisc, si changement de l'aménagement intérieur (ajout de salle d'eau par exemple) il faudra le déclarer.

Par Al Bundy

Bonjour,

Pas d'autorisation d'urbanisme pour aménager une annexe à un logement en pièce habitable.

Par contre renseignez vous auprès des impôts et vérifiez le règlement de la copro s'il autorise votre projet.

Par yapasdequoi

S'il s'agit d'un changement de consistance, il faut déposer une déclaration IL

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254[/url]

Mais la première vérification concerne le règlement de copropriété, puis les critères de décence pour pouvoir mettre en location.

Par yapasdequoi

En complément, pensez à prévoir l'attribution d'une boîte à lettres si ce lot devient un logement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le plus délicat est d'apprécier si vous avez le droit de transformer le local en logement au vu du règlement de copropriété et de la destination de l'immeuble.

A première vue vous en avez le droit. L'article 8 la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dispose : Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation et l'article 9 : Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Vous n'avez pas d'autorisation à demander, il vous appartient d'apprécier et, le cas échéant, de prendre le risque de transformer ce qui est actuellement dénommé cave.

Pour la transformation, vous aurez probablement à demander l'autorisation de l'assemblée générale pour brancher le logement sur les canalisations communes de l'immeuble et poser une boîte aux lettres. Si la transformation du local ne porte atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, un refus d'autorisation serait abusif.

Par Natica

Merci à tous pour vos réponses. Elles m'aideront beaucoup dans la suite de mes démarches.

Par Natica

Merci à tous pour vos réponses. Elles m'aideront beaucoup dans la suite de mes démarches.