Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Questions aménagement cave

Par Deho Edeba

Bonjour tout le monde,

Je lis tout et son contraire sur ce sujet donc j'aimerais mettre à plat une question et bénéficier de vos lumières.

Nous sommes propriétaires d'une maison qui fait partie d'une copropriété. Nous sommes considérés comme le "batiment A". Nous sommes aussi propriétaires de l'intégralité d'une cave qui se trouve sous le batiment juste à côté, le "batiment B".

[url=https://forums.futura-sciences.com/attachments/bricolage-decoration/463443d1658862275-meilleur-moyen-delectrifier-une-cave-deportee-schema.png]Lien Schéma[/url]

Pour l'instant la Cave est brute de décoffrage, les murs sont en béton ou en parpaing nus, le sol est en béton, il y a des problèmes d'humidité. Jusque là elle ne servait qu'à bazarder des choses dont on n'avait pas peur qu'elles moisissent.

Nous aimerions assainir et aménager cette cave. Nous avons commencé à voir des artisans et on va partir sur un cuvelage intégral de la cave + peut-être une imperméabilisation du sol + un système de ventilation double flux.

L'objectif n'est pas de créer des chambres mais un beau sous-sol sain et bien éclairé avec des pièces fonctionnelles qui auraient chacune leur utilité. Un beau cellier bien organisé, un espace de bricolage et un coin détente (avec un clic clac de secours où éventuellement dormir pendant une canicule). Peut-être un tapis de course. On peut imaginer un parquet. Seule une des pièces resterait destinée à "bazarder des choses".

[url=https://img.bricoleurdudimanche.com/IMG/new/68591/1658746379.png]Lien Plan Cave[/url]

A noter que

- la cave fait bien plus que 1m80 de haut (elle fait 2m20).
- il n'y aura pas de lumière naturelle (impossible vu la configuration).
- le terme "Cave" n'est pas défini précisément dans le règlement de copropriété.
- une mise à jour du règlement de copropriété est prévue l'année prochaine donc c'est une opportunité pour y apporter des modifications.

Les questions qui restent pour l'instant sans réponse :

- Puis-je / Dois-je faire changer de "destination" cet espace, pour l'instant considéré comme une "cave" par le règlement de copropriété ?
==> Le terme de cave ne me semble plus adapté mais dans ce cas par quoi le remplacer ? On va me dire que la limite entre "Cave" et "Cellier" ou "Espace Bricolage" est floue (on stocke souvent de la nourriture et on bricole dans sa cave), mais pourtant instinctivement il devrait y avoir une différence entre une cave brute de décoffrage et un espace fonctionnel, aménagé pour des besoins spécifiques.

- Est-ce que cet espace pourra être compté parmi les m² Loi Carrez de notre logement total (le portant de 60 à 100m²) ?

==> Je lis par endroit que les caves aménagées peuvent être comptabilisées, mais je lis par endroit que non, que ça dépend s'il y a de la lumière naturelle, etc. Le service urbanisme de ma mairie m'a dit qu'à priori ce ne pourrait pas être compté, et que pour eux les termes "celliers", "cave", "atelier de bricolage" étaient sans importance.

- Est-ce que le fait que notre cave n'est pas directement reliée à notre habitation principale (batiment A) change quoi que ce soit ?

Cela fait beaucoup de questions donc merci d'avance aux courageux / courageuses qui donneront leur avis !

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Pas de changement de destination puisque ce local, accessoire de l'habitation, a déjà une destination d'habitation (R.151-29 et R.421-17b CU).

2-La surface "Carrez" n'existe pas en urbanisme, on utilise la surface de plancher (R.111-22 CU), il s'agit d'une notion utilisée en droit privé. À ce titre les agents du service urbanisme ne sont pas compétents pour vous répondre, et ne devraient pas le faire.
À ce jour, et d'après votre description, il semble que cette cave génère déjà de la surface de plancher, il n'y aurait donc pas d'autorisation d'urbansime à solliciter pour l'aménager.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est vraiment une copropriété ? ou une ASL ?

En copropriété, et puisque votre projet touche aux parties communes, il faudra une autorisation de l'AG.
Cette autorisation qui vous permettra de rendre une partie de la surface habitable, devra être assortie d'une augmentation de vos tantièmes et d'une modification du règlement de copropriété pour décrire cet espace additionnel. Vous devriez proposer de prendre en charge tout ou partie de ces frais administratifs.

Avez-vous prévu une alimentation électrique ? Si oui, il faut un compteur additionnel (et visite du CONSUEL). De même pour l'eau courante. Et pour des évacuations, il faut bien un raccordement aux canalisations communes.
Pensez aussi à l'aération, une VMC parait indispensable, surtout si vous pensez y séjourner.
Vérifiez aussi l'isolation phonique, si vous envisagez des activités bruyantes (bricolage ? sport ? fêtes ? musique ?) dans ce local.

Par Deho Edeba

Merci pour vos retours précieux ! Je vais tâcher d'y répondre dans l'ordre.

Al Bundy :
C'est noté, la destination ne change pas.

Pour ce qui est de la surface de plancher, comment savoir si elle est déjà bien prise en compte ? En fait c'est bien possible qu'à ce jour elle ne soit pas correctement comptabilisée car quand on a acheté l'appartement (et la cave) cette dernière était utilisée "par usage" par tous les copropriétaires. En fait les vendeurs ont appris pendant la vente que la cave entière leur appartenait, et pas juste un morceau.

Et outre la surface de plancher, pour revenir sur la surface Carrez (on sait bien que l'on revendra un jour ou l'autre donc c'est une question importante), savez-vous si cette cave aménagée pourra être comptabilisée, et sous quelles conditions ?

Yapasdequoi :

Il s'agit bien d'une copropriété.

D'après vous après les travaux cette surface sera considérée "habitable" malgré la situation en sous-sol ?

Il y aura bien certains travaux qui toucheront les parties communes donc nous en parlerons en AG.

Nous avons effectivement prévu d'installer l'électricité. Les trois options sont :
- installation d'un compteur divisionnaire raccordé au compteur des parties communes. Le syndic n'a pas l'air dérangé par cette idée mais j'ai cru lire que c'était potentiellement illégal donc je n'aime pas trop cette option même si c'est la plus "simple".
- raccorder la cave à notre compteur actuel mais cela implique un passage de l'électricité par les parties communes pour atteindre la cave. Soit par la cour soit par la petite alcove à droite de notre maison.
- créer un nouveau point de livraison, mais c'est cher et ça implique un nouvel abonnement dédié. Et une visite du CONSUEL comme vous le faites remarquer.

Il est prévu que le règlement de copropriété soit mis à jour l'année prochaine donc je n'aurai peut-être pas à prendre à ma charge la modification si j'en profite pour faire mes changements.

Par yapasdequoi

La surface est déjà "habitable" en tant qu'annexe à votre autre bâtiment. Selon les aménagements vous pourrez l'appeler "atelier" ou "annexe" ou "dépendance". Toutefois il ne sera pas légal de la louer comme chambre.

Elle n'entrera pas dans le mesurage Carrez.

"en parler à l'AG" est insuffisant !
Vous devez demander formellement une autorisation en AG avec plan et descriptif des travaux envisagés, plus une grille de charges modifiée (géomètre à votre charge)
Si plusieurs modifications sont prévues au RDC, votre participation aux frais de la publication peut être partielle.

Le branchement sur l'électricité commune avec un sous-compteur est illégal. Il vous faut un nouveau PDL (ou bien un branchement sur votre compteur existant, mais ce sera sans doute aussi cher)

Ne prenez pas toutes ces formalités à la légère, sinon vous pourriez être condamné à tout supprimer.

Par Deho Edeba

D'accord donc nous pourrons dans le cas d'une future vente parler d'un bien avec toujours 60m² loi Carrez mais 100m² "habitables" si je comprends bien.

Quand je parlais d'en parler en AG, je n'ai pas précisé mais effectivement j'entendais quelque chose d'assez formel. Je ferai ça bien.
Je ne prends pas ça à la légère c'est pour ça que je pose autant de questions. Et franchement je m'y arrache un peu les cheveux car il y a beaucoup de sujets qui se chevauchent.

C'est bien noté pour l'électricité et le sous-compteur, c'est ce qu'il me semblait. Je n'ai pas envie qu'on nous reproche quoi que ce soit donc on partira sans doute soit sur un nouveau compteur soit sur une connection à notre compteur existant selon ce qui est le moins cher. Et si on crée un nouveau compteur alors on pensera au passage du consuel, obligatoire.

Par Al Bundy

Pour ce qui est de la surface de plancher, comment savoir si elle est déjà bien prise en compte ?
Prise en compte dans quel cadre ?
Si le permis de construire a été délivré au plus tôt en avril 2012, cette cave devait déjà être déclarée en SDP. Si le permis est antérieur il n'y a aucune régularisation à faire : la surface comte de facto en SDP

Par Deho Edeba

D'accord.

Peut-être prise en compte au niveau des impôts, déjà ? On n'a pas encore eu l'occasion de payer d'impôts fonciers, on est arrivé en septembre dernier, donc je ne sais pas sur quelles bases on sera imposé.

Si comme vous dites tout a été bien déclaré lors de la construction (je crois que l'immeuble a été partiellement détruit et reconstruit il y a moins de dix ans) alors je n'ai sans doute pas de souci à me faire.

Par yapasdequoi

Les impôts locaux sont basés sur la valeur locative du bien immobilier.
Il faudra donc déclarer l'aménagement de cette cave au moyen de l'imprimé IL.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1254[/url]

Par Deho Edeba

Echange avec le syndic de notre copro qui me soutient qu'un sous-compteur utilisé dans ce cadre serait légal. Qu'en

pensez-vous ?

"[Syndic] : Pour l'installation du compteur divisionnaire, c'est possible mais cela nécessite un vote en assemblée générale pour avoir la possibilité de se relier au compteur commun.

Si vous mettez en place sur vote d'AG un sous-compteur :
- nous vous demanderons de le relever une fois par an
- et nous vous refacturerons la consommation du compteur sur vos charges au moment de la clôture des comptes de l'année en cours.

La consommation sera donc automatiquement déduite de la consommation du compteur générale de l'immeuble.

[Moi] : Ca me paraitrait être idéal comme fonctionnement, mais vous n'avez pas peur que ça compte comme de la "revente" d'électricité ? Toutes les personnes à qui j'en parle me disent qu'on serait dans l'illégalité.

[Syndic] : Non c'est légal, en aucun cas il y a de la revente car nous vous facturerons votre consommation qui a été réellement dépensée/utilisée, c'est le meme principe qu'un compteur d'eau individuel.

Nous avons souvent le cas sur les copropriétés, tant que c'est accepté et surtout voté par les copropriétaires en assemblée générale.

Donc soit un compteur divisionnaire que vous refacture une fois par an sur vos charges,
Sinon il faut se rapprocher d'EDF pour une solution vraiment individuelle sans passer par le compteur de la copro. Mais ça je ne connais pas les démarches."

Par yapasdequoi

Ben voyons ! Votre syndic se fiche de la législation ????

Voici le décret :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189/2022-07-27/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189/2022-07-27/[/url]
"Toute rétrocession d'énergie par un client direct, à quelque titre que ce soit, à un ou plusieurs tiers est interdite, sauf autorisation du concessionnaire donnée par écrit."

Contactez ENEDIS (car ce n'est plus EDF depuis 2005 !) pour connaitre les démarches et le prix pour créer un nouveau PDL.

Par Deho Edeba

J'ai l'impression que oui, en tout cas les considérations pratiques (et c'est vrai que les sous-compteurs sont pratiques) l'ont emporté sur ce sujet pour eux.

Je viens de faire une simulation sur le site d'Enedis et un raccordement semble coûter dans les 400?. Etonnant, je pensais que ce serait dans les 2000?, mais comme notre terrain est déjà viabilisé c'est beaucoup moins cher. Si à ce prix là on a la conscience tranquille alors ça me va.

Par contre vous disiez que la surface serait "habitable" mais je lis [url=https://www.qualitel.org/particuliers/conseils/surface-habitable/]sur ce site[/url] :
"La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes "

D'après eux je ne pourrais pas prétendre à ce qualificatif même si c'est aménagé :/
Au mieux si je comprends bien on resterait sur de la surface "utile" (donc 60m² mon logement principal + 40m²/2 pour la cave = 80m² de surface "utile".

Par Nihilscio

Bonjour,

Voici le décret :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006629189/2022-07-27/

Ce décret a été abrogé en 2006 sauf pour la Corse. La production d'électricité n'est plus un monopole.

Par yapasdequoi

???? Legifrance ne serait pas à jour ?????
Version en vigueur depuis le 28 décembre 1994

Par Nihilscio

Oui, en vigueur en Corse. Lisez la note en bas de page.

Par Deho Edeba

Bien vu. Est-ce que cela change quelque chose à la situation dans laquelle se trouve notre copropriété qui propose un sous-compteur ? Ou bien un autre texte de loi interdit-il cela aussi ?

Par yapasdequoi

Oui, en vigueur en Corse. Lisez la note en bas de page
Ah mince : bien vu !
Donc n'importe qui peut revendre de l'électricité dans l'hexagone ? ça va faire plaisir à pas mal de marchands de sommeil ...

Par Toondek

Bonjour,

Je me permet de relancer ce fil car je souhaiterais également transformer la cave de mon immeuble en atelier de bricolage.

Je précise que l'aménagement sera purement limité à cette usage.

J'envisage effectivement la création d'un compteur EDF pour être indépendant niveau électricité et donc de faire une demande au syndic/copro pour le passage des câbles entre l'arrivée électrique de l'immeuble et le nouveau compteur.

Mais au niveau réglementation j'ai du mal à trouver la marche à suivre vu que l'usage reste "annexe"?

Merci d'avance pour vos retour.
Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
La première étape c'est d'obtenir l'autorisation de l'AG de copropriété pour votre projet. Demandez au syndic de la mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG.

article 25b de la loi de 65
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

article 10 du décret de 67
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Par Deho Edeba

J'avance petit à petit, j'ai abandonné certaines idées trop chères (cuvelage) car une fois une infiltration réglée dans le bâtiment au dessus de la cave l'humidité est revenue à peu près à la normale.

J'ai fait installer un nouveau compteur Linky spécialement dédié à cette pièce, et des électriciens passent la semaine prochaine pour créer les premières prises et spots lumineux.

Pour faire installer le compteur ce n'est pas très compliqué mais il faut être patient. Il faut créer une demande sur le "portail raccordement" d'Enedis. On vous demandera peut-être dans les pièces justificatives un "plan de masse" mais dites que vous n'en avez pas et qu'il s'agit d'un bâtiment qui existe déjà et qui est relié à l'électricité depuis longtemps.

Au bout d'un moment vous aurez un RDV avec un technicien qui viendra sur place pour établir un devis et vérifier la faisabilité. Cela m'a coûté environ 300? car il fallait juste tirer une nouvelle ligne dans un bâtiment déjà relié à l'électricité. Le premier devis qu'enedis m'avait proposé avant le passage du technicien était de 1200? donc soyez vigilants et vous devriez pouvoir avoir un tarif plus correct.

Le technicien m'a aussi donné un descriptif technique de l'installation (par où il comptait passer, où serait le Linky, etc). Armé de ce document faites convoquer par votre syndic une AG exceptionnelle. Pas le choix car le devis Enedis est valable seulement trois mois donc il faut se dépêcher.

Une fois validé en AG, j'ai pu régler le devis. Assez rapidement (moins d'un mois après) des techniciens sont venus faire l'installation. Le Linky est verrouillé pour le moment.

Comme je l'ai dit des électriciens passent cette semaine pour installer des prises et lumières. Ils se chargeront aussi de demander la validation Consuel, indispensable pour ouvrir la ligne.
Une fois que ce sera fait je n'aurai plus qu'à prendre un nouvel abonnement EDF dédié à ce compteur et je serai enfin libre de brancher des outils, un déshumidificateur si nécessaire, etc etc. J'ai bien hâte.

J'espère que ma réponse vous aidera.

Par yapasdequoi

Attention à prévenir aussi votre assurance selon les activités et les outils et produits qui seront utilisés dans cette cave.
Il faudra éventuellement prévoir une isolation phonique si le bruit de vos activités gênent les voisins.

Par Toondek

Merci pour vos réponses.

@yapasdequoi :

Il faut que je fasse la demande en AG pour utiliser la cave en tant qu'atelier ou simplement pour la pose du nouveau compteur (car modification de l'installation électrique existante de l'immeuble + passage par les parties communes pour aller alimenter le nouveau compteur dans la cave) ou bien les deux ?

Oui, j'avais également prévu de prévenir l'assurance.

@Deho Edeba :

J'ai fait une demande ce matin sur le site d'Enedis.
J'ai effectivement un peu peur que le devis soit élevé (vielle immeuble parisien) même si la cave en question se situe à quelques mètres de l'arrivée électrique de l'immeuble.

Et j'ai vu en parallèle avec un électricien pour création d'un tableau + éclairage et quelques prises réparties dans le local. L'idée c'est de tout poser en apparent au plafond par tube IRO et boites de dérivations

Tout ça pour travailler un peu de bois le weekend...

Par Deho Edeba

Je pense que vous serez dans la même situation que moi. Ne soyez pas surpris si le premier devis qu'ils vous envoient

ne correspond pas à ce que vous espérez. C'est avec le technicien qui fera la première visite que vous pourrez discuter et dire que dans cette situation "vous connaissez des gens qui ont payé seulement 300?", que "c'est seulement tirer une nouvelle ligne dans un immeuble déjà relié", etc. Pour moi c'est très bien passé et il m'a envoyé le bon devis cette fois et j'avais son contact perso en cas de question.
Armez vous de patience, ça m'a pris bien 4-5 mois entre l'ouverture de ma demande Enedis et l'installation. Mais il est vrai que j'ai parfois raté leurs appels, ça a fait durer les choses

Faites valider en AG le devis Enedis avec son descriptif technique. Ça ne concerne pas vraiment les autres copropriétaires donc il y a peu de chance qu'ils s'y opposent. Moi personne n'a protesté mais on est une petite copro. J'ai mentionné que c'était pour deshumidifier et faire un peu de bricolage, on ne m'a rien dit. Je ferai quand même un test avec le concours du voisin du dessus pour savoir dans quelle mesure le bruit porte et si ça nécessite de l'isolation mais ça s'arrêtera là.

Pour l'assurance c'est vrai que je n'y avais pas pensé, je leur écrirai un truc quand tous les travaux seront finis.