



Declaration d'une cave en logement d'habitation

Par Antoninw

Bonjour à tous,

Je suis actuellement entrain de faire l'acquisition d'un immeuble de rapport de 3 appartements.

La date de signature du compromis de vente et dans quelques semaines et j'ai une question qui se pose suite à une contre visite.

Un des trois appartements est enfaite une cave qui a subis des travaux pour être transformé en appartement, il y a eu donc la pose de fenêtre, de sanitaire, etc. Il y a deux problème à ça : la pose de la fenêtre date d'il y a plus de 10 ans mais aucune déclaration de travaux n'a été faite à ce moment la. Est-ce qu'on peut m'embêter pour cela ?

Ensuite, il n'y a pas eu de déclaration d'urbanisme pour le passage d'une cave à un appartement. Dans ce cas, quels sont les déclarations que le vendeur doit faire avant la vente pour être dans les règles et surtout que je n'ai pas de problème pour louer ce bien plus tard ?

En espérant avoir été clair et concis dans mon explication.

Merci et bonne journée à tous.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une cave même "transformée" ne respecte pas les critères de décence.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611

[/url]
Méfiez vous car c'est bien plus grave que la déclaration d'urbanisme.

Par AGeorges

Bonjour Antonin,

Donc, vous pensez acheter un immeuble de 2 appartements et une cave, et le vendeur essaye de vous faire prendre des vessies pour des lanternes en prétendant qu'il y a 3 appartements suite à quelques vieux travaux illégaux.

Cela ne peut pas fonctionner.

Il n'est pas impossible qu'après quelques mois de travaux et de procédures la 'cave' puisse être reconnue en tant qu'appartement. Mais pour une signature "dans quelques semaines", ce n'est pas la peine d'y penser.

Yapasdequoi vous a donné les aspects officiels de la chose.

Donc soit vous faites modifier la description du bien soit vous partez en courant.
C'est un AVIS !

Par Antoninw

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Quels sont les démarches que le propriétaire doit faire avant la signature du compromis pour ne pas avoir ce problème car je ne trouve pas réellement la réponse.

Bonne journée,

Par yapasdequoi

Rien à faire : une cave ne sera jamais autorisée à la location.
Sinon pour les autorisations de travaux il y a prescription.

Par AGeorges

Bonsoir Antonin,

Le propriétaire vous vend un immeuble avec deux appartements et une cave. Il corrige sa description (et son prix). Vous louez les appartements pour le rapport, et ensuite vous vous interrogez sur comment utiliser cette cave. Par exemple, vous la coupez en deux et en attachez un bout à chaque appartement. Et quand vous changez de locataire, vous faites un bail à jour, cave comprise.

Evidemment, si l'ancien propriétaire a loué cette cave comme si c'était un logement décent ... Il vaut mieux qu'il fasse partir le locataire au plus vite avant que l'administration ne lui tombe dessus.

Mais, en principe, ce n'est pas votre problème. Vous pouvez accepter d'acheter l'immeuble avec les deux appartements occupés, mais rien de plus.

Par Antoninw

En fait la cave a tout d'un appartement, de plus l'entrée n'est pas sous terre mais est sous forme de rez-de-chaussée semi enterré avec toutes les caractéristiques d'un logement c'est pour cela que je me demande si un changement d'affectation n'est pas envisageable de son côté ?

Et non l'ensemble de l'immeuble est loué vide, mais il y a bien 3 compteurs, 3 évacuation, 3 raccordement enfin l'ensemble des travaux ont été fait, juste ils n'ont pas été déclaré au préalable.

Par AGeorges

Bonsoir,

Voici un autre texte gouvernemental qui confirme, puisque vous reposez la question, ce qu'a dit Yapasdequoi.

[url=https://www.justice.fr/fiche/on-transformer-sol-logement-louer]https://www.justice.fr/fiche/on-transformer-sol-logement-louer[url]

Par Antoninw

Merci à tous pour vos réponses alors (j'ai reposer la question par espoir) Mais du coup vous m'avez éviter de perdre de l'argent.

Merci bonne soirée à tous.