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

Régularisation de déclaration d'une cave en pièce habitable

Par Nmr46

Bonjour
Je suis en cours d'acquisition d'un appartement (offre d'achat à signer d'ici la fin du mois) dans lequel une cave à été aménagée en pièce habitable (chambre + sdb) il y a au moins 10 ans.
Aucune déclaration à été faite en mairie. Il y a donc une infraction pénale. Je souhaite régulariser la situation.
La pièce fait 26 mètres carrés, à une hauteur sous plafond de plus de 2 mètres, un y a une ventilation mécanique qui fonctionne, une cuve de relevage au niveau de la salle de bain et une fenêtre de taille standard (ce n'est pas un soupirail) qui s'ouvre sur l'extérieur. La copropriété a validé ce changement de destination de la cave lors d'une AG extraordinaire en début d'année
Le vendeur actuel refuse de subordonner la vente à une clause suspensive. Je cherche donc à disposer de garanties sur les chances d'aboutissement de ma démarche. Je pense faire intervenir un architecte pour m'accompagner dans cette démarche.
Je suis preneuse de tous avis qui permettrait de m'éclairer sur cette démarche : est-ce que la régularisation ne sera qu'une formalité ou est-ce que le risque de refus par le service urbanisme est réel,ce qui me conduirait à abandonner ce projet, ne souhaitant pas rester dans l'illégalité.
Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le risque de refus n'est jamais nul... Si le vendeur refuse cette condition suspensive, c'est suspect !
Il faudra aussi penser à régulariser auprès du fisc (ce qui va augmenter la taxe foncière)

Par Nmr46

Je vous remercie pour votre réponse.
Le vendeur ne veut pas de clause suspensive parce que la régularisation de la cave signifie une valorisation plus élevée pour le futur propriétaire.
Il aurait dû faire cette démarche avant ce qui lui aurait permis de vendr son bien plus cher. C'est étonnant qu'il n'ait pas fait ses démarches en 10 ans...
Merci à vous.

Par yapasdequoi

Ben... il n'a pas fait les démarches soit parce que ce serait refusé soit parce qu'il profite d'une taxe foncière et de tantièmes de charges sous-évalués CQFD.
Maintenant allez directement à la mairie poser la question, ce sera plus efficace.
Et ne signez pas s'il y a un risque de refus. Cette cave redeviendrait cave ...
Et mettez VOTRE notaire dans la boucle.

Par Nmr46

Merci à vous.
Je vais relancer un architecte, prendre rdv à la mairie (j'aurai certainement plus d'informations que par mail) et aussi contacter le notaire.
Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne faut pas confondre changement d'affectation et changement de destination. L'ancienne cave était à destination de logement et cela n'a pas changé. La question de la clause suspensive ne se pose donc pas : il n'y a pas d'autorisation d'urbanisme à demander.

Le seul souci aurait pu être l'opposition du syndicat des copropriétaires mais ce problème est réglé.

Il suffit maintenant de déclarer le changement d'affectation du local au moyen du formulaire de déclaration modèle IL (https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/6704/2016/6704_25.pdf) à faire parvenir au bureau du cadastre.

Par yapasdequoi

Mais cette ancienne cave devenue chambre n'a-t-elle pas de fenêtre ? Si une ouverture a été pratiquée, il faut une autorisation d'urbanisme (sauf erreur ?)

Et ce logement ne pourra pas être loué en appelant cette pièce chambre :
Logement décent
"Les pièces principales (destinées au séjour ou au sommeil) ont un éclairement naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre, ou sur un volume vitré donnant à l'air libre."

Par Nmr46

Je vous remercie pour vos réponses.
La cave à bien une fenêtre (une vraie fenêtre qui s'ouvre et de taille standard).
Cependant, aucune déclaration n'a été faite.
La pièce est encore une cave pour les services d'urbanisme puisqu'aucune information ne leur a été communiquée sur le fait que cette cave ait été transformée et aménagée depuis 10 ans.
Certains me disent qu'il faut un permis de construire, d'autres qu'il faut juste faire une demande préalable de travaux.
Là, vous me parlez de changement d'affectation et de changement de destination. Je m'excuse mais j'ai dû mal à évaluer la différence.
Merci pour vos éclairages précieux

Par yapasdequoi

Pour créer une ouverture c'est une déclaration de travaux. Mais si plus de 10 ans, il y a prescription.
Le formulaire IL c'est pour les impôts locaux.

Par Al Bundy

Bonjour,

Pas de changement de destination, la cave étant un local accessoire du logement (R.151-29 CU).
Le service urbanisme n'a pas à "enregistrer" cette modification.

La fenêtre a été ajoutée à l'occasion de l'aménagement de la cave ?

Par Nmr46

Bonjour
D'après mes informations, la fenêtre a été ajoutée pour transformée cette cave en pièce habitable. Cette pièce a un sol en carrelage, des murs isolés et peints et une vraie salle de bain avec lavabo et baignoire.
Qu'est ce que je dois faire comme démarches pour régulariser cette situation et ne pas laisser courir cette infraction pénale. Je veux que les choses soient claires avec les services de l'urbanisme, les impôts ..
Et est-ce qu'une régularisation est le plus souvent qu'une formalité ou le risque de refus est élevé ?
Merci beaucoup pour vos réponses.

Par Al Bundy

La régularisation passe par une déclaration préalable pour la création d'une fenêtre (art. R.421-17a CU). Le PLU ne s'oppose pas à cette création (distance/limites ou autre) ?

le délai de prescription pénale est de 6 ans à compter de l'achèvement des travaux (art. 8 CPP). Quand la fenêtre a été posée ?

Même si le propriétaire actuel ne veut rien régulariser, votre notaire devrait demander l'inscription de cette fenêtre et l'aménagement sur l'acte. En parallèle contactez le centre des impôts pour leur expliquer la situation et prendre connaissance des démarches.

Par Nihilscio

Les services d'urbanisme ne se préoccupent pas de l'usage réel (ou affectation) qui est faite d'un local mais de ce à quoi il est en principe destiné. Les destinations sont énumérées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Il n'y en a que cinq. « Cave » n'est pas une destination au sens de l'urbanisme. Initialement la cave était un local accessoire à un appartement dont la destination au sens de l'urbanisme était "logement". Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal (article R151-29). La destination de la cave était donc le logement et, après sa transformation en logement indépendant, elle n'a pas changé de destination. Il n'y a donc aucune autorisation d'urbanisme à demander.

En revanche les services fiscaux s'intéressent à l'usage effectif qui est fait d'un local et c'est pourquoi il faut déclarer la transformation de la cave en local d'habitation au moyen du formulaire IL. C'est une déclaration, ce n'est pas une demande d'autorisation à la différence d'une déclaration préalable de travaux.

Si la fenêtre a été créée dans le passé par percement du mur de façade ou agrandissement de l'ouverture existante, il y aurait eu modification de l'aspect extérieur du bâtiment et il aurait fallu déposer une déclaration préalable de travaux : article R421-17. Mais le défaut de cette formalité plus de dix ans après serait sans conséquence.

La décence du logement ainsi créé serait une autre question. L'indécence empêcherait de le donner en location mais n'interdirait au propriétaire de l'habiter lui-même. De toute façon, selon la description que vous faite de ce logement, il est décent.

Par Nmr46

Je vous remercie pour toutes vos précisions, mentions à des articles de loi...
Pour la fenêtre, je ne pense qu'il n'y a pas de document justifiant de son ouverture il y a au moins 10 ans. C'est une information orale que m'a faite l'agent immobilier (cette fenêtre existait il y a 10 ans quand les propriétaires actuels ont acheté). L'accord de la copropriété (seulement 4 appartements) date de 2022 "Compte tenu que ses 2 caves sont intégrées aux appartements et qu'elles disposent chacune d'une aération directe sur l'extérieur - fenêtre - lesdites caves ont été utilisées comme pièces habitables et sont utilisées comme telles à ce jour sans que la désignation de la modification ait été faite au règlement de la copropriété".
La pièce habitable me concernant est issue de la réunification de 2 anciennes caves.
Dans ce cas, la date de travaux prise en compte pour l'ouverture de la fenêtre peut-elle être 2022 ?

D'après vos réponses, j'en déduis que :
- il n'y a pas changement de destination de la cave. le service Urbanisme n'a pas à enregistrer cette modification
- il y a changement d'affectation. C'est une infraction continue, attachée au bien, donc au propriétaire du bien dans le temps (donc moi, si j'achète le bien). Ce changement d'affectation est à déclarer aux impôts. Dans ce cas, j'ai des arriérés à payer qui courent sur quelle antériorité?
- faire une déclaration pour la création de la fenêtre, ce qui passe par le dépôt d'un permis de construire à l'échelle de la copropriété, à faire porter par un architecte.
- la copro a reconnu cette pièce habitable en mars 2022. Est-ce que, à défaut d'autres papiers, c'est cette date qui sera retenue pour le début de l'infraction?

Je vous remercie,

Par Al Bundy

faire une déclaration pour la création de la fenêtre, ce qui passe par le dépôt d'un permis de construire à l'échelle de la copropriété, à faire porter par un architecte.
C'est une déclaration préalable (art. R.421-17a CU) sans obligation de recourir à un architecte, puisque le projet architectural n'existe pas pour la DP (R.431-36 CU).

Par Nihilscio

il y a changement d'affectation. C'est une infraction continue, attachée au bien, donc au propriétaire du bien dans le temps (donc moi, si j'achète le bien).

L'absence de déclaration serait une fraude fiscale mais vous ne serez pas pénalisé parce que votre vendeur aura fraudé. Il vous suffit de vous mettre en règle. Pour les années passées, s'il y a redressement, ce sera pour votre vendeur.

faire une déclaration pour la création de la fenêtre.

Si vous y tenez, mais si vous ne le faites pas, personne ne viendra vous chercher des noises.

Par Nmr46

Bonjour à tous
Je vous remercie tous très sincèrement pour toutes vos réponses.
Ça me permet d'y voir plus clair.
Merci et très bonne journée
Nathalie