
Le souplex

Publié le 04/04/2013



Le vendeur a installé le salon et les chambres des enfants de l'appartement vendu au sous-sol dans ce qui fût la cave de l'appartement.

Le souplex est un logement en rez de chaussée auquel on a ajouté un sous-sol, avec une cave plus ou moins aménagée.

Concernant le droit de l'urbanisme

Aucune formalité n'est exigée en cas de création d'une surface plancher ou d'emprise au sol inférieure à 5m².

Une **déclaration préalable** est exigée pour les travaux qui créent entre 5 m² à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols).

Un **permis de construire** est exigée pour les travaux qui ont pour effet :

- de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m², ou ceux qui ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. (Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m) ;
- de modifier des structures porteuses ou façades accompagnée d'un changement de destination ;
- de modifier le volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur ;
- d'exécuter des travaux dans un immeuble situé dans un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et/ou inscrit au titre des monuments historiques.

Attention : le creusement d'une cave sous le garage d'une maison d'habitation nécessite un permis de construire.

Il faut vérifier également le niveau de plancher par rapport à la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), telles que définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). En effet, le PPRI de certaines communes interdit l'habitation en dessous de la cote des PHEC ou alors imposent que le logement est un niveau entier au dessus de la cote des PHEC.

Bon à savoir :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (par exemple un balcon).

Concernant les normes d'habitabilité et de construction

Il faut respecter certaines normes d'habitabilité et de construction, notamment :

- le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent détermine, dans les rapports bailleurs/locataires, des normes impératives qui s'appliquent aux logements loués en tant que résidence principale. Le logement doit notamment disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.
- les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois, cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur

Ces volumes doivent, en ce cas :

- comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur,
- être conçu de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements,
- être dépourvus d'équipements propres de chauffage,
- comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles,
- Ne pas constituer une cour couverte.
- Il faut également respecter l'article L1331-22 du code de la Santé Publique :

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à

tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

Les travaux de réunion doivent avoir été effectués dans les règles de l'art et dans le respect des normes de construction en vigueur et notamment une assurance dommages ouvrage doit avoir été souscrite.

Concernant le droit de la copropriété

Il existe des éléments à vérifier avant d'entreprendre tous travaux quand le bien est en copropriété, notamment il faut s'assurer que :

- le regroupement ne porte que sur des parties privatives. A défaut, il faut l'accord du syndicat des copropriétaires pour déposer le permis de construire,
- le regroupement est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété,
- le regroupement n'entraîne pas une modification de la répartition des charges de copropriété, donc des tantièmes.

Le lotissement

Il existe des éléments à vérifier avant d'entreprendre tous travaux quand le bien est en lotissement, notamment il faut regarder si l'aménagement à réaliser est compatible avec des servitudes éventuelles ou avec les règles du cahier des charges.