



## Division maison en appartements

Par **jipi**, le **02/03/2013** à **13:34**

Bonjour,

Je souhaite diviser ma maison en 3 appartements.

La question est que si je les loue avec des compteurs électriques divisionnaires, comment faire payer aux locataires l'électricité.

L'inclure dans les charge ou dans le loyer?

Faire réviser les charges si trop grosse consommation?

Comment se protéger au maximum en cas de litige? (le décrire dans le bail, faire signer un papier comme quoi les locataires sont au courant...)

Cordialement.

Par **cocotte1003**, le **02/03/2013** à **13:48**

bonjour, un bailleur ne peut revendre de l'électricité (bail non meublé), chaque locataire doit avoir son propre compteur et souscrire son propre contrat fournisseur qu'il désire. Impossible de "rentrer" la note d'électricité (autres que celle des communs) dans les charges. Si vous souhaitez faire cela il va valoir louer en meublé, cordialement

Par **jipi**, le **02/03/2013** à **13:51**

Donc si je loue en meublé, comment l'électricité est facturée aux locataires?

Par **amajuris**, le **02/03/2013** à **14:51**

bjr,  
si vous voulez vous protéger, faites une installation collective avec 3 compteurs installés par l'exploitant électricité et chaque locataire sera facturé par son fournisseur sans oublier un compteur pour les communs.  
ainsi vous n'aurez pas de problèmes de répartition.  
cdt

Par **jipi**, le **02/03/2013** à **15:11**

Je comprends mais pour faire installer des compteurs par erdf, il faut que je déclare en mairie la division est donc je suis soumis au PLU qui me demande des places de parking que je ne peux avoir ni payer.  
EDF demande à la mairie si la division est OK, et si non, refuse la pose du compteur.  
Est ce bien cela?  
A qui dois-je déclarer la création d'appartements mis à part la mairie? (Th, TF, Compagnie des eaux...?)

Par **trichat**, le **02/03/2013** à **16:02**

Bonjour,

La division de votre maison en plusieurs appartements va nécessiter des travaux et je ne pense pas que vous puissiez les réaliser sans faire une demande préalable de travaux, voire une demande de permis de construire.

Et la position d'EDF est parfaitement logique. Le problème de pose des compteurs est, somme toute, accessoire et dépend du droit à modifier ou non l'immeuble existant.

Cordialement.

Par **cocotte1003**, le **02/03/2013** à **19:43**

Bonjour, pour avoir divisé une maison, si la surface est habitable, il n'y a pas besoin de permis de construire donc pas de place de parking en plus, même en faisant des autorisations de travaux pour ouvrir des fenêtres, cordialement

Par **amajuris**, le **02/03/2013** à **20:28**

bjr,  
je pensais que dès qu'on modifiait l'aspect extérieur d'une maison (par le percement de fenêtres), le permis de construire était nécessaire.  
vos loyers seront à déclarer à l'administration fiscale.  
cdt

Par **BRUNO1101**, le **24/11/2013 à 17:29**

bjr  
pour ma part j ai diviser une maison en 3 studios meublees de M2 et 2 chambres meublees de 11 ET 12 M2  
la maison etait idealement faite c est a dire escalier sur le cote....rdc un studio , 1 er etage deux pieces(1 gde et 1 pte) donc 1 STUDIOS ET 1 CHAMBRE et 2 eme etage IDEM.....  
peu d aménagement 1 SDB wc ET kitchenette a chaque.....  
ma gestion est en ce qui concerne la taxe d habitation? formulaire H2 POUR Etablir la taxe d habitation puisque la maison est divisee ..... y a t il correlation avec le service d urbanisme.....  
sur le plu locale / sur creation de division fonciere obligation de declaration prealable donc  
taxe parking .....un bail bail de coloc meuble peut il s appliquer? y a til une jurisprudence  
....MERCI pour vos commentaires  
a titre d info c est une maison de 5 pieces avec couloir sur le cote avec un garage de 10 M2  
donc 110 M2 environ