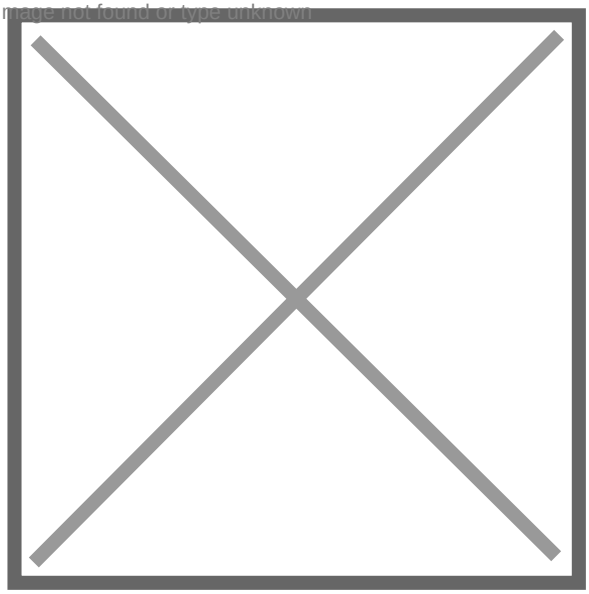
Image not found or type unknown



Création studio dans le grenier

Par **Sabmarmotte**, le **19/06/2016** à **14:59**

Bonjour,

J'habite dans une copropriété de 4 logements. J'ai aménagé la partie du grenier dont je suis propriétaire et transformé en studio que je loue. 2 voisins ont fait la même chose.
L'assurance, via le syndic, nous demande de modifier le nombre d'appartement et de passer de 4 à 8.
Je précise que mon studio ne dispose pas de compteur indépendant, ni d'eau ni d'électricité.
Mon studio (compris dans ma surface à l'achat), doit-il être dès lors identifié comme le demande l assurance ?
Y a-t-il un impact au niveau du foncier, taxes d'habitation ? etc.

Merci pour vos réponses.

Par **amajuris**, le **19/06/2016** à **19:11**

bonjour,
il est évident que lorsque vous transformez un grenier en local d'habitation, cela nécessite la modification du nombre de lots, donc des tantièmes, donc rend nécessaire la modification de votre règlement de copropriété.
et il y a modification des taxes dues au trésor public, car il y a une taxe d'habitation à payer.
et une assurance d'un grenier n'a pas le même coût qu'une assurance d'un appartement.
si vous louez vide ce studio, il doit avoir une alimentation séparée d'électricité.
salutations

Par **Tisuisse**, le **20/06/2016** à **07:36**

Bonjour,

Votre studio n'ayant nu eau ni électricité ne peut pas être loué, ce sont 2 éléments obligatoire et vous êtes dans la totale illégalité. Les services d'hygiène vous demanderont d'alimenter ces studios en eau, avec compteur, et en électricité avec compteur, là, au seul nom des locataire car il vous est interdit de revendre de l'électricité à vos locataires.

De plus, comme dit précédemment, le fisc pourrait vous tomber dessus car les taxes d'habitation et foncière sur les propriétés bâties ne sont pas les même pour un studio que pour un grenier. Sans compter que vous allez devoir faire venir un expert qui va réévaluer les tantièmes, modifier le règlement de copropriété et faire enregistrer ce règlement au greffe du tribunal.

Conclusion, les 4 copropriétaires actuels sont dans la totale illégalité et vous risquez gros, très gros, vis à vis des services de l'Etat.

Par **morobar**, le **20/06/2016** à **08:22**

Bonjour,
[citation]Les services d'hygiène vous demanderont d'alimenter ces studios en eau, avec compteur, et en électricité avec compteur, là, au seul nom des locataire car il vous est interdit de revendre de l'électricité à vos locataires.
[/citation]
C'est parfaitement légal en matière de baux meublés avec perception forfaitaire des charges.
Il semble que ces changements d'affectation aient reçu l'agrément des copropriétaires, et s'il parait normal que l'assureur des communs recadre l'assiette de la prime, pour le reste il n'y a pas d'anomalie flagrante, pas besoin de changer le calcul des tantièmes si la copropriété est satisfaite actuellement.
Il doit être possible de régulariser le reste en déposant un imprimé "H1" au seul fisc.

Par **Lag0**, le **20/06/2016** à **08:38**

[citation]Votre studio n'ayant nu eau ni électricité ne peut pas être loué, ce sont 2 éléments obligatoire et vous êtes dans la totale illégalité. Les services d'hygiène vous demanderont d'alimenter ces studios en eau, avec compteur, et en électricité avec compteur, là, au seul nom des locataire car il vous est interdit de revendre de l'électricité à vos locataires. [/citation]
Bonjour,
Je suppose, au contraire, que le studio est bien alimenté en eau et électricité, sinon j'imagine mal un locataire se satisfaire d'une telle situation.
Quant à la revente d'électricité, certes elle est interdite en cas de "facturation" d'une consommation, mais il est tout à fait légal, du moins en location meublée, d'opter pour le forfait de charge incluant une consommation estimée d'électricité.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés