



Division immeuble en studios ou chambres

Par **MURIEL**, le **22/09/2010** à **13:23**

Bonjour,

Nous avons le projet de faire l'acquisition d'un bâtiment, immeuble, afin de le diviser et le louer en plusieurs studios !

Seulement, d'après le service d'urbanisme de la ville, il faut créer une place de parking pour chaque studio créé, tout en sachant qu'il existe déjà une place de parking pour l'immeuble. Le problème est qu'il n'y a pas la place physiquement pour créer ses places de parkings, et le service de l'urbanisme nous dit que l'acceptation de remplacer les places de parking par une taxe n'est pas toujours accepté !

Nous voudrions créer des studios meublés pour étudiant, qu'ils soient autonomes une fois la porte fermée (salle de bain, cuisine, wc, lit...)

Je me posais alors quelques questions :

- est ce vrai qu'ils ne sont pas obligés d'accepter la taxe pour les places de parking ? (ce qui reviendrait à ne pouvoir réaliser le projet de division de l'immeuble)
 - est il possible de diviser tout de même en studio meublé et de donner comme dénomination pour chaque studio : "chambre meublée" ?
 - nous avons prévu de meubler les studios, et je pense savoir que la différence entre studio et chambre est que le wc est à l'extérieur de la chambre ! est ce exact ? mais y a t-il des contrôles ? que risque t on si l'on déclare un studio en chambre ?
 - peut être aussi déclarer une maison avec des colocataires ! mais la aussi, on aménagerait de façon à ce que l'étudiant ait tout dans sa pièce privée ! est ce possible ? et comment si oui ?
- Voilà, j'espère que vous pourrez m'éclairer, m'expliquer, peut être me raconter votre façon de voir ou autre façon de procéder ? me donner des pistes !

D'avance, je vous en remercie.

Muriel

Par **mimi493**, le **22/09/2010** à **14:04**

La commune a le droit de fixer un nombre de places de parking (dans ma commune c'est DEUX par logement) et peut refuser la taxe à la place.

La différence entre la chambre meublée et le studio n'est pas la présence de WC dans le logement (ce n'est jamais obligatoire, les critères du logement décent permettent pour tous les logements les WC sur le palier). La chambre meublée c'est simplement une chambre dans le logement d'une autre personne où on va disposer des sanitaires de cette personne. Autrement c'est une location vide ou meublée, peu importe les prestations.

Si vous faites de la colocation :

- un bail par colocataire, sans clause de solidarité, chacun son dépôt de garantie, chacun son garant, le cas échéant.
- le bail mentionne la pièce (chambre) à usage privatif, et les pièces à usage commun (WC, sdb, cuisine, pièce de vie éventuellement)
- il est interdit de rendre responsable collectivement les colocataires des dégâts faits dans les pièces communes. Donc sauf à prouver qui est l'auteur de la dégradation, vous devrez faire les réparations de votre poche.

Cette formule demande de la disponibilité de votre part, ça se gère au quotidien (les douches qui ne marchent pas, ça doit se réparer dans les 24h), on n'est pas loin du foyer-logement s'il y a beaucoup de colocataires.

Si vous faites de la colocation avec chacun son studio, vous risquez des soucis quand même, la ficelle est trop grosse et en plus, vous vous êtes fait remarqué par la mairie. D'autant que vous aurez des étudiants avec voiture, que ça va se remarquer dans le stationnement dans la rue et attirer l'attention.

Par **MURIEL**, le **23/09/2010** à **13:20**

Merci pour votre réponse !

Le bâtiment est sur Roubaix. Le service urbanisme dit 1 place par logement créé, je n'ai pas donné de nom, ni d'adresse lors de mon appel.

Je me demandais :

Serait il possible alors de créer des "chambres meublées" dans l'immeuble, juste en modifiant quelques cloisons, y installer dans chaque chambre tous le sanitaire et le coin cuisine, ce qui reviendrait à une chambre indépendante et laisser une pièce commune, accessible à tous les locataires ?

Laisser les compteur eau et EDF en place, et mettre un décompteur eau par chambre, électricité en communs !

Faire des baux de location de chambres meublées ! (je ne sais pas s'il y a une différence entre bail chambre meublée et studio)

Me reste une question : nous achetons le bâtiment à travers une SCI imposée BIC, peut elle être la personne chez qui les locataires loue une chambre ou faut il une personne physique ?

Merci d'avance aux réponses qui pourrait être apportées !

Muriel

Par **mimi493**, le **23/09/2010** à **13:57**

Relisez ce que j'ai dit : la chambre meublée c'est un logement indépendant si vous y mettez tout ce qu'il faut

Si vous voulez un montage qui tienne la route, il faut aller voir un avocat qui fera en fonction des lieux, et ça ne garantira pas que la mairie ne verra pas le contournement et agissant contre.