



## Grenier loué est ce legal

-----  
Par Mariposa2222

Bonjour

Je possède un appartement dont le grenier etait deja loué lors de mon acquisition il y a 15 ans. Aujourd'hui je souhaite tout revndre et l'agence immobilière m'indique que ce n'est pas legal de louer un grenier. Je tombe des nues car c'est loué depuis plus de 25 ans. Savez vous si c'est vrai ? Que dois je faire ? Je ne peux mettre fin au bail car le monsieur a plus de 65 ans. Merci

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Aujourd'hui je souhaite tout revndre et l'agence immobilière m'indique que ce n'est pas legal de louer un grenier. Et bien évidemment l'agence vous a fourni le texte juridique qui dit "il est interdit de louer un grenier".

Savez vous si c'est vrai ?

Non, c'est faux, l'on peut mettre en location à peu près n'importe quel bien dont on est propriétaire : une voiture, une perceuse, un grenier, une cave, un garage, une place de parking, un animal...

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006442717]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006442717[/url]

e ne peux mettre fin au bail car le monsieur a plus de 65 ans.

Si le grenier est loué seul et non pas comme annexe de la résidence principale du locataire, c'est un bail civil (de droit commun).

L'âge du locataire n'entre en ligne de compte que pour les baux soumis à la loi de 1989 (résidence principale du locataire). Il est possible de mettre fin à un bail civil sans autres conditions que celle prévues dans ledit bail.

-----  
Par Mariposa2222

Bonjour et merci

Non elle ne m'a rien fourni évidemment. C'est un bail d'habitation et non d'usage d'un grenier pour du stockage par exemple. Vous pensez donc que c'est legal de faird un bail d'habitation dans un grenier ? Il y a un locataire dans le grenier, qui vit dedans (depuis plus de 25 ans) ... Je pense que vous n'aviez pas compris cette subtilité...

-----  
Par Isadore

Ah oui, je n'avais pas compris le problème.

Oui, en effet, c'est problématique. On ne peut pas louer avec un bail d'habitation un local impropre à l'habitation.

Est-ce un bail soumis à la loi de 1989 ?

Ce que vous appelez "un grenier" est-il un vrai grenier, ou est-ce simplement un local d'habitation qui a été aménagé comme tel sans autorisation de l'urbanisme avant sa mise en location ?

Respecte-t-il les critères de décence indiqués sur cette page ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes propriétaire de ce grenier et il est loué en résidence principale de ce locataire âgé de plus de 65 ans.

Comme dit Isadore, vérifiez que le logement répond aux critères de décence.

Ce locataire est éventuellement protégé si ses ressources sont faibles, sauf si vous-mêmes avez plus de 65 ans.

Dans l'éventualité d'une vente, il pourrait avoir un droit de préemption sur son logement.

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre ADIL.

Vous pouvez vendre occupé, l'acquéreur fera son affaire de reloger le locataire ou de faire les travaux nécessaires pour respecter les critères de décence.

-----  
Par Mariposa2222

Bonjour

C'est un grenier transformé en habitation (coin cuisine baignoire toilette sur le palier) mais qui n'a jamais été déclaré comme tel. Il répond aux critères de décence.

Donc c'est écrit grenier sur l'acte de vente. Mais sur le bail fait en 1995 c'est écrit chambre. Je pense que l'agence immobilière avait fait une sorte de tour de passe-passe pour pouvoir louer.

Que pensez-vous que je dois faire maintenant pour être dans les règles ? Merci de votre aide

-----  
Par Isadore

Si dans les faits le bien est loué est logement décent et pas un grenier, ce n'est pas très problématique.

Vous êtes peut-être en infraction vis-à-vis de l'urbanisme, mais il y a largement prescription. Vous pouvez toujours voir avec votre notaire s'il est possible de régulariser.

Vis-à-vis de vos futurs acquéreurs il faudra être transparente si la transformation en logement a été faite en infraction avec les règles d'urbanisme. Cela pourrait leur poser problème en cas de sinistre pour reconstruire à l'identique ou pour remettre en location si la mairie impose une autorisation.

Il faudra donc impérativement mentionner ce point dans le compromis ou l'acte de vente si tout n'est pas régularisé avant la vente.

Si la transformation en logement est conforme aux règles d'urbanisme, il suffira de mentionner dans l'acte de vente que le grenier a été transformé en logement. Dans un tel cas il n'y a absolument aucun problème, même si votre acte de vente mentionne que c'est un grenier.

-----  
Par yapasdequoi

En complément, une modification du RDC et des tantièmes de charges peut être exigée par la copropriété.

Cette régularisation est envisageable pour éviter un litige ultérieur.