



Chambre dans colocation - m²

Par SolMa

Bonjour,

J'aimerais proposer une chambre à la location dans une colocation (en baux séparés).

Mais la chambre fait 6m² lois carrez (10,5m² au sol). Un dressing de 4m² (situé juste à côté de la chambre) serait à usage exclusif de cette chambre.

Est-ce légalement ok de louer cette chambre, qui fait moins de 9m² donc mais environ 10m² si on considère que la location = chambre+dressing ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La colocation meublée à bail individuel impose certains critères de décence.

Lire ici plus d'infos :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661[/url]

Notamment :

"Chaque colocataire doit disposer d'une chambre d'une surface au moins égale à 9 m² et d'un volume au moins égal à 20 m³ (pièces communes non prises en compte)."

Vérifiez le volume ... parce que pour la surface c'est insuffisant.

Par SolMa

Merci pour votre retour, pour la surface c'est insuffisant c'est sûr. Ma question était plutôt si l'on considère que la location est chambre+dressing (donc plus de 10m² au total) est-ce OK ?

Car tous les rangements seront dans les 4m² de dressing et la chambre ne contiendra que lit double et un bureau.

Par yapasdequoi

Avez-vous calculé le volume ?

Consultez votre ADIL pour confirmer.

Par SolMa

La chambre fait moins de 9m² et le volume moins de 20m³.

Mais la chambre + dressing (accessible uniquement pour le locataire de la chambre) font, à eux deux, plus de 9m² et plus de 20m³.

Mais est-ce légal de considérer le dressing comme partie intégrante de la chambre alors qu'elle est hors de la chambre (sur le palier) ?

Par yapasdequoi

Non, c'est un placard accessible, mais ne fait pas partie de la surface habitable.

Vous risquez de vous trouver dans une situation désagréable, comme par exemple de devoir reloger à vos frais le

locataire dans un autre logement en conformité.

Par SolMa

Oui je comprends.

Mais à noter que le dressing est une vraie pièce de 4m² (sans fenêtre), avec une porte avec verrou pour y accéder. Une fois dans cette pièce on peut circuler et il y a différents rangements.

Vous pensez que cela reste tout de même délicat et que je m'expose à des ennuis vis à vis d'un potentiel locataire ?

Par yapasdequoi

Vous prenez un risque. Je vous conseille de vérifier auprès de l'ADIL.

Par SolMa

ok je les contacte, merci

Par janus2

Bonjour,

Si l'on se réfère aux critères du logement décent, on a :

Article 4

Modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 8

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'un logement, donc, il faut au moins une pièce de 9m² ou 20m³, donc on peut considérer qu'il en est de même dans le cas d'une location de chambre, c'est la chambre en tant que pièce, qui doit répondre à ce critère.

Vous ne serez pas dans les clous avec votre chambre trop petite, même s'il y a une autre pièce (qui, au passage, n'est pas une pièce d'habitation).

Ne pouvez-vous pas supprimer le mur qui sépare la chambre et le dressing et ainsi en faire une seule pièce ?