



Location de petite surface

Par coconut

Bonjour,
tout d'abord merci pour votre réactivité car je trouve ici à chaque fois de bonnes ames avec de bons conseils .C'est un gain de temps précieux d'obtenir des reponses précises évitant de googliser pendant des heures...

Voila mon problème.Je suis propriétaire d'un immeuble séparé en petits studios.Je cherche à vendre.Il y a 5 studios dont 2 qui sont en petites surfaces ne respectant pas les regles de decence et donc ne pouvant faire office de logement.Neanmoins , je pense pouvoir tenter de louer en bureau (c'est pres d'une grand gare , cela peut sans doute interesser) .j'ai cru lire qu 'on pouvait louer via un bail civil et que donc en bail civil, puisque ce n'est pas un logement d'habitation , les critères de decence imposés par les diverses loi sautent .

Pouvez vous me confirmer ce fait ? cela me permettrait de vendre le bien avec un rapport interessant .Si cela n'est pas possible, il faudra fusionner les 2 petits et un troisieme mais le rapport ne sera pas le même

Cordialement

Par janus2

Bonjour,
Rien ne vous empêche de vendre un studio ne respectant pas la surface ou le volume du logement décent. Cela ne pose problème que pour une mise en location, mais cela n'empêche pas d'y habiter hors location.

Par Isadore

Bonjour,

Pour louer en tant que bureau à un professionnel, il faut que le PLU de la commune et le règlement de copropriété ne s'y opposent pas. Ca implique en effet de pouvoir faire un bail professionnel ou commercial (selon l'activité exacte du preneur).

Concernant les critères de décence : les locaux loués dans le cadre d'un bail civil ne sont en effet pas soumis aux critères de décence imposés par la loi de 1989 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037669833[/url]

Mais il n'en reste pas moins que la chose louée doit être délivrée dans un état permettant d'en user conformément au bail :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784[/url]

En d'autres termes, si vous louez un local à usage de bureau, on doit pouvoir s'en servir comme tel (notamment sans risques pour la santé). De même, si c'est un bail le présentant comme un local d'habitation (résidence secondaire...), on doit pouvoir y résider.

Par coconut

Je ne peux pas le faire passer en bail d'habitation puisqu'en surface je suis trop juste et ce , même pour une location saisonniere apparemment.

Donc , en bureau cela semble pas mal.Le bail civil semble moins contraignant que le bail commercial .

Pour la decence , autre la surface , le reste est correct.

Il n' y a pas de copropriété puisque je suis le seul propriétaire de l'immeuble.Reste donc le PLU, je vais leur d emander de ce pas .

Suis je à votre avis obliger de faire un bail commercial ou pro ? L'idée etant de dire , je loue un simple local ...(je cherche le moins de contrainte possible ...) .Excusez moi par avance si ma question est naive ...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a aussi la solution de louer en habitation secondaire (bail civil) pour par exemple des personnes en déplacement professionnel.

Par janus2

Je ne peux pas le faire passer en bail d'habitation puisqu'en surface je suis trop juste et ce , même pour une location saisonniere apparemment.

Je continue à ne pas comprendre ? Vous parlez de vendre au début, pas de louer et maintenant vous dites "Je ne peux pas le faire passer en bail d'habitation", alors vous vendez ou vous louez ???

Par Isadore

Bonjour

Ma réponse n'était peut-être pas claire :

- comme l'indiquent les autres, vous pouvez louer comme habitation avec un bail civil (résidence secondaire...)
- les critères de décence au niveau de la surface ne s'appliquent pas dans le cas d'un bail civil.
- la seule "contrainte" légale liée à la surface est qu'elle doit être suffisante pour que le locataire puisse y loger. Par exemple avec 8 m² Carrez plus un peu d'espace sous le toit, ça vaut largement une chambre d'hôtel. Si c'est un cagibi de 3 m², impossible de prétendre que c'est un logement.

Vous n'aurez ans doute pas le choix (sauf cas particulier) entre le bail civil ou commercial. Le bail commercial s'impose pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles. Dans d'autres cas, c'est un bail professionnel qu'il faudra faire.

Disons que le bail civil est le bail "par défaut" quand on n'a pas affaire à un bail d'habitation (résidence principale du preneur), commercial, professionnel. Ce n'est pas censé être un moyen d'échapper aux contraintes imposées par la loi (même si des fois on a des cas limite).

Je ne mentionne pas le bail rural, votre bien ne semble pas concerné.

Selon la nature du bien, il est peut-être possible d'y faire de la location saisonnière. Sinon, l'idée de Yapasdequoi est bonne, vous devriez avoir de la clientèle.

@Janus : je crois qu'il compte vendre une partie des lots, et louer l'autre.

Par yapasdequoi

Si vous êtes propriétaire de tout l'immeuble et que vous souhaitez vendre certains appartements et louer d'autres, vous devrez acter la division et la mise en copropriété de l'immeuble.
A moins que ce ne soit déjà fait ?

Par coconut

Bonjour, je vais être plus précis et vous raconter l'historique.
En 2009 j'ai acheté ce bien , un immeuble de rapport composé de 5 studios par agence immo.

Ils étaient tous loués à l'année avec des baux reconduits tacitement. En 2017, la loi Alur a obligé à refaire un calcul des surfaces et je me suis aperçu que 2 ne respectaient pas les critères de décence (pas de pièce principale de 9m² ou 20m³ d'air)

J'avais bien sur l'emprunt remboursé mais avec 2 loyers en moins ...Il m'a fallu trouver une solution .J'ai alors , en regardant ici à l'époque sur des sujets déjà existants trouvé la solution de louer en saisonnier car , a priori ce type de location n'étant pas l'habitation principale me semblait échapper aux critères de décence.

J'ai exploité jusqu'à maintenant comme cela et les locataires qui étaient des gens de passage pour ces petits appartements ne se plaignaient de rien.

J'ai décidé de vendre pour des raisons personnelles (divorce , et bien en G DPE avec peu de temps pour m'occuper de gestion de travaux) .J'avais un acheteur et le jour de l'acte notarié , le notaire de mon acheteur a mis le doigt sur le caractère potentiellement illégal de louer les petites surfaces , prétendant que cela dépend des départements et que selon lui , sans mon département , il n'est pas fait de distinguer entre les locations saisonnières et les habitations principales en ce qui concerne les critères de décence .Il a donc fait avorter la vente .

Ma notaire s'est renseignée auprès de la chambre des notaires et elle a rejoint l'avis de son collègue ...Du coup je me retrouve avec 2 appartements pas exploitables , variant ainsi diminuer le rapport de l'immeuble et c'est bien cela que va regarder l'investisseur .C'est pour cela que j'essaie de trouver une solution pour retomber sur mes pieds ...

Une location de bureau me semble jouable ...

Peut être les notaires sont en tort en ce qui concerne les locations saisonnières mais si c'est ça ,en dehors de m'être fait flouer sur la vente , il faudra présenter des textes de loi qui bétonnent la chose afin de ne pas être inquiété dans le futur avec un acheteur qui pourra prétendre que j'ai vendu un bien avec un rapport erroné (ce qui m'est arrivé pour être clair mais bref passons ...)

Si rien n'est jouable , alors je devrai fusionner les 2 petits studios avec un troisième et du coup il n'y aura que 3 appartements au lieu de 5 ..Le rapport sera également plus faible qu'au lieu de 5 et donc mon prix de vente sera diminué d'autant afin que cel

Par coconut

a soit rentable pour l'investisseur

Par yapasdequoi

Donc je résume : vous souhaitez vendre la totalité de votre immeuble de rapport en démontrant au futur investisseur la légalité de son exploitation et la rentabilité qui en découle.

Vous pouvez consulter votre ADIL pour vérifier les dires de vos notaires. Il y a peut être des restrictions issues du Règlement Sanitaire Départemental.

Vérifiez aussi auprès de l'urbanisme si la destination de votre immeuble selon le PLU peut faire cohabiter des bureaux et des logements.

Regardez aussi les normes ERP si ces bureaux doivent recevoir du public.

Ainsi que l'accessibilité pour les PMR.

Autre option envisageable : louer tout l'immeuble en bureaux.