



## Location dépendance résidence principal

-----  
Par metm

Bonjour,

Je viens d'acheter une grange réhabilitée en résidence principale et il y a un atelier non attenant que je souhaite louer en meublé. Ma question concerne le stationnement, je ne trouve rien de précis. J'ai cru comprendre que je n'ai pas besoin de faire de demande à l'urbanisme pour la location vu que je ne change pas la nature du bien, tout reste ma résidence principale. J'entends un peu partout qu'il faut tant de place par logement mais vu qu'il n'y a pas de création supplémentaire est-ce qu'il faut vraiment que j'en tienne compte ou les places que je possède déjà suffisent.

Merci de m'éclairer à ce sujet.

-----  
Par ESP

Bonjour

J'ai cru comprendre que je n'ai pas besoin de faire de demande à l'urbanisme pour la location vu que je ne change pas la nature du bien

Attention, une DP est nécessaire si l'apparence de votre lieu est modifiée (modification porte ou fenêtre, couleur de façade etc ...)

-----  
Par TUT03

Bonjour

la destination du bien (maison habitation ex grange) a-t-elle bien été modifiée auprès des services fiscaux ? et le cas échéant, celle de la dépendance (agricole ?) l'a-t-elle été aussi ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous la certitude que le bien a été déclaré en habitation (ancienne grange=agricole ?) y compris l'atelier (atelier=artisanat ?) ?

Ensuite c'est le PLU qui définit les obligations en matière de places de stationnement. Il serait utile de vous y référer.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Metm,

Désolé, je n'ai pas bien compris les trois réponses qui me semblent hors sujet (sauf la 2e partie de YPDQ).

Si le locataire a un ou plusieurs véhicules, il n'y a que deux possibilités :

- Puisque l'atelier et votre grange ne sont pas accolés, c'est peut-être qu'il y a de l'espace au milieu. C'est une zone privée qui vous appartient. Donc votre locataire garera son véhicule où vous lui direz. Accord privé.
- La grange et l'atelier donnent directement et indépendamment sur l'espace public. Les règles de stationnement 'communales' s'appliquent. Si c'est payant, il peut y avoir un tarif résidentiel auquel votre locataire aura droit. Si c'est gratuit, vous pouvez vous référer aux règles communales. Mais elles ne concernent usuellement que les abus, les stationnements d'épaves, la multiplication des véhicules non particuliers, comme une auto-école qui s'approprie toutes les places libres de votre quartier, etc.

Ce qui est raconté sur les parkings concerne les obligations des nouvelles constructions (ce n'est pas votre cas), les règles en copropriété (non plus), pour les HLM (toujours pas), etc.

-----  
Par metm

Bonjour,

Merci pour vos retours.

Sur l'acte de vente, il y a un tableau avec tout les numéros de parcelles sans précisions de laquelle est à usage d'habitation où non et dans la description il est noté "à usage d'habitation, avec dépendance en nature de terrain et d'atelier". J'ai trouver un certificat de déclaration préalable pour la rénovation de la toiture de cette dépendance donc je suppose qu'elle est à usage d'habitation et je ne vais changer aucun aspect extérieur.

Je partage une cour avec le voisin mais nos parcelles sont bien définie, je peux donc dire aux locataire de se garer sur ma parcelle.

Si toutefois je dois faire une demande de changement d'usage pour cette dépendance, est-ce qu'ils vont partir du principe que c'est une création et à ce moment là me demander de respecter un nombre de stationnement?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Metm,

Désolé, je ne suis toujours pas bien.

Votre 'tableau' avec des parcelles n'est-il pas un extrait de cadastre ? Est-ce un lotissement, privé ou communal ?

Si vous avez acquis la propriété unique d'un ensemble composé d'un terrain, d'une grange déjà transformée en habitation, d'un morceau de terrain non bâti et d'une dépendance indépendante dite atelier, le tout étant qualifié à usage d'habitation, il n'y a pas de question. Vous êtes chez vous, vous pouvez louer en meublé, normalement le statut d'habitation est acquis, il n'y a pas à le remettre en cause puisqu'il est écrit dans l'acte d'acquisition. Vous pouvez dire à votre locataire où se garer sur VOTRE terrain.

Maintenant, vous parlez de cour partagée avec le voisin. Il y aurait donc des parties communes ? Est-ce une copropriété, un lotissement ?

S'il y a une cour et que cette cour est délimitée, coupée en deux parties au niveau du bornage, alors votre partie vous appartient, elle n'est pas 'partagée', sauf en apparence.

Disons que le voisin et vous avez chacun un bout de cour les deux bouts étant contigus ou adjacents. Ce qui n'est pas pareil que d'avoir une cour partagée avec un système de gestion de cet élément commun (indivision, copropriété, etc). Chacun s'occupe de sa partie. Au besoin, elles sont séparables (grillage, ...) si c'est autorisé.

Votre acte d'achat devrait préciser cela.

-----  
Par metm

La désignation sur l'acte est: un bâtiment à usage d'habitation et d'exploitation avec cour, terrain attenant et non attenant. Oui le tableau est un extrait de cadastre. Il est noté que ça ne fait pas partie d'un lotissement ni d'un groupe d'habitation. Oui la cour est délimiter par un bornage, la seule chose que nous partageons en indivis de moitié est le chemin d'accès.

-----  
Par AGeorges

Hello Metm,

Donc, sauf erreur de ma part, que d'autres intervenants ne manqueront pas de signaler, vous n'avez pas de problème de destination, vous n'avez pas de problème pour louer en meublé votre atelier (bail de 1 an), vous n'avez pas de problème pour laisser stationner votre locataire sur votre terrain.

Tout va bien, vous pouvez continuer avec vos plans.

Il resterait un petit questionnement, pas forcément important, concernant votre "terrain non attenant". Est-ce une parcelle à part ? Comment y accédez-vous ou a-t-il un rapport avec votre atelier ?

(je ne sais pas s'il est possible qu'une parcelle unique puisse se composer de deux morceaux qui sont disjoints ). S'il n'y a pas de lien avec vos plans, vous pouvez ignorer ces questions.

-----  
Par metm

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses, non le terrain n'a aucun lien avec le projet.  
Je vais pouvoir attaquer sereinement.

A bientôt

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Vous n'avez pas précisé si le bien a fait l'objet d'un changement de destination depuis une grange (exploitation agricole ou forestière) vers un logement (habitation) suivant une autorisation d'urbanisme.

Ma question concerne le stationnement, je ne trouve rien de précis  
Avez-vous vérifié la règle dans le PLU ? Vous créez un logement, peut être que le PLU impose la création d'une ou plusieurs places de stationnement.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Al Bundy,

Il me semble que ce point a été clos lors des échanges. Metm a acheté un lot dont la destination était déjà habitation, aussi bien la "grange déjà aménagée" que l'atelier.

Il n'y a donc pas lieu de se poser des questions concernant des actions forcément réalisées par des propriétaires antérieurs. Si elles avaient été incomplètes, le notaire aurait du réagir, non ?