



Destination des bien, inscription copro

Par **Crapsitia**, le 21/03/2023 à 13:22

Bonjour,

Voilà, j'ai quelques question, clarification à avoir et merci d'avance pour votre aide.

Je possède un bien qui est composé d'un local commerciale au rdc et une piece au dessus avec une mezzanine etc(un petit studio 19m²) obtenue en l'état à l'achat mais qui dans l'acte de vente est caractérisé par "avec une pièce au dessus".

En jetant un oeil sur mon espace perso des impôts dans la rubrique immobilier, il y a bien la distinction des des deux éléments : local et appartement. Et je ne me rappelle pas avoir fait de démarche car j'ai fait très peu de location dessus (que des saisonnier) . Et donc je suis dans une copropriété d'un immeuble situé a coté non relié, et une personne de la copro m'a dit de faire attention si je décidais de faire louer car ce n'est pas répertorié ainsi dans la copropriété et non plus à la Mairie. (Procédure à faire ?)

Je contacte le service urbanisme de ma ville afin de connaitre quel qualificatif ils ont sur la partie supérieur de mon bien et ils me répondent qu'il ne peuvent m'en dire plus que je dois consulter mon acte de vente ou service des impôts, ce a quoi je vous ai établie les deux qualificatif.

Ayant toujours payé mes TA sur ce lieu sur la nature de l'appartement au second, je m'étais jamais inquiété des formalité potentielle à établir en amont.

La mairie n'est jamais venu voir la conformité du studio également (doit elle le faire ?) , car je l'avais acheter ainsi (il y a 10 ans) et qu'aucun co-proprétaire n'avait fait de remarque.

Donc déjà, est ce grave ?

Si je dois changer la description des bien dans le truc de copropriété, comment dois je procéder (dsl je passe vraiment pour un amateur).

Puisque la mairie n'a pas l'air de pouvoir me dire la nature du bien en haut et qu'elle me renvoie vers les impôts ou l'acte de vente, est ce que la personne qui ma dit "**attention c'est pas déclarer en mairie**" avait tort ?

Re merci, navré si ma rédaction est un peu en spaghetti , j'ai essayé d'être le plus clair

possible.

Bonne journée !

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2023** à **15:37**

bonjour

dans votre acte de vente est il fait mention que ce (ou ces) lots sont situés dans une copropriété?

si oui le notaire devait demander un état daté auprès du syndic: qu'en est il ?

si oui, il aurait du vous être remis à la signature le règlement de copropriété+ d'autres documents...

il faut d'abord relire intégralement votre acte de vente

Par **Crapsitia**, le **21/03/2023** à **16:16**

Dans l'acte de vente, Désignation des bien il ya bien :

[quote]

Lot numéro six (8)

Au rez-de-chaussée et premier étage avec accès au -supprimé- rue -supprimé- : un LOCAL COMMERCIAL avec une pièce au dessus.

...

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître xxx

[/quote]

Je parviens plus à mettre la main sur le règlement de copropriété ou il l'état des lieux des bien mais peux être bien qui'il est mentionner comme espace de stockage (mais je dois confirmer)

Par **Pierrepauljean**, le **21/03/2023** à **19:34**

vous pouvez récupérer le règlement de copropriété sur l'extranet puisqu'il semble que votre lot soit dans ce syndicat des copropriétaires

concernant votre lot, il comprend le rez de chaussée et la pièce au dessus.

s'agissant d'un seul lot, la pièce au dessus a le statut de local commercial

Par **Crapsitia**, le **21/03/2023** à **19:58**

Cest un syndic bénévole, il n' y a pas d'extranet.

Du coup dans un premier temps, comment se fait il que l'administration fiscal est divisé en 2 (il indique bien RDC pour les 2 mais le numéro de porte est différend)

Dois je les contacter afin qu'il remette à jour cela ?

Avant de faire cela, suivant ce qu'indique le règlement de copropriété , pourrais je le modifier afin que ce soit considéré comme un appartement ? ou c'est plus en profondeur que ça, via notaire, mairie ? etc ?

Ne peut t'on pas associer le local avec une piece de vie qui serait la piece du dessus ?

Actuellement rien est loué, mais les impôts suite à la dernière nouvelle où il faut déclarer les résidence secondaire par apport à je ne sais quoi , je ne sais plus si je dois le faire puisque le statut d'appartement du second étage à l'air d'exister que chez eux mais qu'au niveau de l'acte de vente il fait parti du local.

Bref je suis un peu perplexe, je verrai demain avec la copropriété pour obtenir le règlement et en savoir plus.

Par **Pierrepaulejean**, le **21/03/2023** à **20:25**

quelle est la surface de ce local ?

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **10:22**

Bonjour,
La superficie est de 25,49m2 avec disposition loi Carrez.

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **14:05**

J'ai remis la main sur le règlement de copropriété, sur l'état descriptif des division, mon lot est caractérisé par *RDC : local cial* et en dessous *1er : 1 piecesans préciser l'usage de celle ci*

Ensuite dans un chapitre nommé Destination de l'immeuble , il est écrit que l'usage de l'immeuble est à usage d'habitation sauf 2 deux lot (dont le mien) qui est à usage de locaux commerciaux.

Par **Pierrepaulejean**, le **22/03/2023** à **15:10**

s'agissant d'un lot unique comprenant le rez de chaussée et l'étage, l'étage est donc commercial

cela vous permet de faire de la location saisonnière (style A....b.....) en vérifiant s'il y a une limite de durée dans votre commune (comme à paris c'est 120 jours)

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **15:15**

Merci , donc je suis dans les clou alors?

Mais si une personne prend le local du bas , il faut que je précise que c'est que le bas donc?
Sinon il pourrait dire que le haut lui est dû aussi ?

Merci pour votre aide en tout cas .

Édit: dois je passer donc uniquement par a...b pour justifier de cet usage ou juste la nature du contrat le suffit ?

Par **Pierrepaulejean**, le **22/03/2023** à **15:28**

si vous faites un bail commercial pour le rez de chaussée, vous ne pourrez pas lui imputer la totalité des charges récupérables au titre de son bail(très souvent en matière de bail commercial, on mentionne la totalité des charges sauf les honoraires syndic et la TF) lors de la régularisation puisque sur le relevé des dépenses établi par le syndic, votre quote part concernera la totalité du lot

il faudrait prévoir un prorata (à la surface par exemple)

lorsqu'il s'agit de la 1ère rédaction d'un bail commercial pour un nouveau locataire, il est très fortement conseillé de la faire établir par un avocat spécialisé(les honoraires sont à la charge du preneur) car il doit être adapté à l'activité exercée

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **16:50**

Pour justifier de l'activité commerciale d'une location habitation, le fait qu'elle soit meublée suffit t'elle même sans être au statut lmpn (loueur meuble non professionnel) ou autre statut ?

Par **Pierrepaulejean**, le **22/03/2023** à **17:00**

c'est l'activité de meublé touristique qui est une activité commerciale

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **17:16**

Ah d'accord, mais donc, si je souhaite juste faire la location classique meublé, je ne pourrais pas car je vais pas pouvoir proposer des services parahotelière ?

En fait je me demande, comment se fait-il que sur les services des impôts ils soient considérés comme appartement.

Est-ce que je devrais faire en sorte avec un professionnel de modifier la nature du 1er étage avec la copro ?

ou si je loue le bas comme local et le haut comme habitation en arrière boutique par exemple, pour que le preneur puisse se loger ?

Je cherche à être dans la légalité par rapport au fait qu'effectivement il s'agit d'un studio, et qu'aux impôts ils le considèrent aussi comme appartement mais que j'ai pas envie de me faire attaquer par la copropriété car j'ai effectué une location meublé classique au 1er.

Par **Pierrepaulejean**, le **22/03/2023** à **17:19**

il faut dissocier ce qui relève de l'urbanisme, de la fiscalité et du syndicat des copropriétaires...

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **17:25**

Donc là, pour être en harmonie totale, vu que l'acte de vente mentionne un lot complet à but commercial, je dois voir avec les services des impôts afin de ne plus considérer le haut comme étant divisé en appartement ?

Après cela, le fait que il y a des éléments d'habitation (douche, wc, mezzanine, frigo, gazinière) est-ce que j'aurai des problèmes, je devrais le vider ? et le laisser nu malgré la salle de bain et mezzanine qui restera comme ça.

Désolé, j'insiste beaucoup, merci encore

Par **Pierrepaulejean**, le **22/03/2023** à **17:32**

il n'y a rien à vider

Par **Crapsitia**, le **22/03/2023** à **17:57**

D'accord, je vais expliquer aux impôts que selon mon acte de vente, les deux étages font parti d'un lot à usage commerciale. En espérant que je me fairais pas taper sur les doigts ^^