



# Habitation dans un logement non declare et sans bail habitation

Par Lh44hl, le 24/04/2018 à 20:20

Bonjour ,

Je vous explique notre situation :

Nous avons acheté un fonds de commerce, et signé un bail commercial comprenant :

- Le commerce
- L'étage non habitable de la même surface que le commerce (insalubre)
- « Une salle à usage privé du preneur, non utilisable dans le cadre de l'exploitation de l'activité du preneur »
- « Un hangar de stockage exclusivement destiné à cet usage de stockage pure et simple sans possibilité de pouvoir être transformé dans le cadre de l'exploitation de l'activité du preneur »

Tout cela à la même adresse.

Problème : la « salle à usage privé du preneur » a été transformé en logement par le précédent locataire des murs, il a créé un étage + 4 chambres.

La salle à usage privé du preneur » avait une grande hauteur sous plafond, mais tout cela n'est pas déclaré et le propriétaire n'était pas au courant et l'a découvert au départ du précédent locataire des murs.

Ps : sur le bail du précédent locataire des murs cette « salle à usage privé » apparaissait comme « une salle de réception de 78m<sup>2</sup> ».

Nous habitons actuellement ce logement et notre courrier y arrive, nous avons fait construire une ligne téléphonique orange par exemple , mais pour les impôts nous habitons encore chez nos parents.

On hésite a déclarer notre changement d'adresse.

On ne peut donc pas prendre d'assurance habitation.

Et nous ne payons donc pas de taxe d'habitation par conséquent.

- Que faire pour être en règle au niveau des impôts ?
- Pouvons nous prendre une assurance habitation, pour ce logement qui n'existe pas officiellement ?
- L'assurance serait elle valable en cas de sinistre puisque le changement de « destination » du local n'est déclaré nul part été que nous avons pas de bail d'habitation ?
- Quels sont les risques à continuer d'habiter ce « logement » ?

Nous souhaitons peut être devenir propriétaires des murs dans les années qui viennent. Comment déclarer officiellement le changement de destination, de « salle à usage privé » à « habitation », le faire apparaître dans le cadastre, faire en sorte qu'il soit entièrement légal et même lui attribuer un numéro par exemple ?

D'après quelques recherches : il aurait fallu avant de faire les travaux faire au minimum une « déclaration préalable » (R-421-17), voir demander un « permis de construire si les travaux envisagés entraînent des modifications sur les structures porteuses ou sur les façades du bâtiment concerné. » (R-421-14)

Peut-on effectuer ces demandes après coup?

Peut-on considérer que la création d'un étage entraîne une modification sur les structures porteuses ?

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de lire et pour les futures réponses.