



se loger pour deux fois moins cher

Par **SergeB**, le 15/03/2016 à 16:26

Bonjour,

Je connais une personne qui a trouvé une solution pour se loger à moindre coût et je voudrais savoir si c'est légal?

Cette personne a acheté 2 garages (type box) assez grands (environ 20 m2 chacun) qui sont côte à côte, il les a rendus communicants, isolés, il a installé une clim réversible, aménagé une salle d'eau avec WC le tout relié au tout à l'égout, il a fait mettre bien sur, un compteur EDF, il a même installé une antenne pour sa télé, bref il en a fait un T1 d'environ 40 m2 ! Bien entendu, je lui ai demandé s'il avait eu une autorisation de la Mairie, il m'a dit que c'était inutile car pour un garage ou une maison, il n'y pas de différence, on paye une taxe d'habitation et une taxe foncière, de plus l'aménagement intérieur ne nécessite pas d'autorisation, on fait ce qu'on veut chez soi!

J'ai recherché sur le Net, et j'ai rien trouvé à ce sujet, si ce n'est qu'il a raison, les garages sont soumis aux impôts locaux, mais est-ce suffisant ?

Je pose cette question, car j'ai en vu, l'achat de 3 garages contiguës, qui me permettrait de faire un beau T2 très confortable d'environ 60 m2 pour moins de la moitié du prix d'un T2 sur le marché, et sans charges, ni voisinage !

Je pense, toutefois, que cela me paraît trop facile, et qu'il doit y avoir un hic !

C'est pour cette raison que j'aimerais connaître les risques avant de me lancer dans cette opération, en précisant, que cette personne habite ainsi depuis plus de dix ans sans aucun problème.

En vous remerciant de vos conseils.

Sincères salutations

Par **janus2fr**, le 15/03/2016 à 16:38

Bonjour,

Il faut faire la différence entre un garage accessoire à une maison et un garage isolé. Un garage attenant à une maison a déjà le statut d'habitation, donc aménager en pièce à vivre le garage attenant à une maison n'est pas un changement de destination.

Mais transformer un garage isolé en logement, là il y a changement de destination, d'entrepôt à habitation.

Je pense que vous confondez les 2 cas...

Par **youris**, le 15/03/2016 à 18:42

Bonjour,

S'il y a changement de destination, il vous faut une autorisation d'urbanisme délivrée par la commune (déclaration préalable, permis de construire).

Voyez avec le service d'urbanisme de la commune.

Salutations

Par **SergeB**, le 15/03/2016 à 19:01

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses rapides, mais peut-être me suis-je mal exprimé.

Je ne confonds pas les deux cas, car tel est le but de ma question!

Pour être clair, ma question est: Existe-t-il une loi, un décret, une réglementation quelconque qui interdise ce changement de destination d'usage, car en y réfléchissant bien, je peux "entreposer" dans mes garages, un lit, une table, des chaises, une cuisine, de l'électroménager, un WC, un bac à douche, un lit etc. Bref, rien ne prouve que j'ai changé l'usage de mes garages! J'ai longuement cherché sur le net, et je n'ai rien trouvé à ce sujet, donc je pense que cette personne a déniché le bon "filon", si quelque chose n'est pas interdit, pourquoi ne pas en profiter! Personne ne viendra voir l'usage réel que j'en fais.

Par **youris**, le 15/03/2016 à 19:13

Il faut l'accord de la commune pour changer la destination d'un local.

Comment allez-vous faire pour que les occupants paient la taxe d'habitation ?

Il existe une définition du logement décent et sans oublier les raccordements sur les réseaux d'eaux usées.

Renseignez-vous auprès de spécialistes de l'urbanisme

Par **SergeB**, le 15/03/2016 à 19:33

En ce qui concerne, la taxe d'habitation elle est prélevée d'office pour un garage (on peut en être exonéré si celui-ci est à moins d'un kilomètre de votre habitation) sinon elle est obligatoire! Pour le raccordement au "tout à l'égout" cette personne c'est tout simplement raccordée à celui qui traverse le lotissement! Quand aux règles de logement décent, elles n'ont pas lieu puisque personne ne s'en souciera ceci n'étant pas destiné à la location! Non je pense sincèrement que son idée est excellente!

Par **janus2fr**, le 16/03/2016 à 07:41

Concernant la taxe d'habitation, je crois que vous rêvez pas mal ! La taxe d'habitation est calculée en fonction de la valeur locative du bien. Elle n'est donc pas du même niveau pour un garage et pour une habitation, il faut donc la faire recalculer. Même lorsque vous aménagez un garage attenant à votre maison en pièce à vivre, votre taxe est revue à la

hausse, du moins si vous faites les choses dans les règles.

Ensuite, pour revenir la simple transformation d'un garage isolé en habitation, regardez un peu plus les règles locales d'urbanisme et vous verrez que c'est loin d'être aussi simple que vous le pensez...

Par **Visiteur**, le **16/03/2016** à **08:52**

Bonjour,

ce n'est pas parce que certaines personnes le font depuis des années que c'est légal !

Beaucoup de conducteurs circulent sans respecter les limitations de vitesse sans pour autant avoir de PV ? Ce n'est pas pour cela que c'est légal ! Je doute que ce type de solution ne soit pas bornée par une réglementation quelconque...