

FICHE DE CONSEILS

CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION : LE CADRE GÉNÉRAL

Il faut obligatoirement obtenir une autorisation administrative pour transformer un lieu à usage d'habitation en local professionnel.

Le changement d'usage ne concerne que des locaux d'habitation qui sont transformés en un autre usage. Aucune autorisation n'est nécessaire si le changement d'usage concerne la transformation de locaux commerciaux en locaux d'habitation.

Les conditions préalables

- Le changement d'usage doit être compatible avec « la destination générale » de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété. A défaut, il faudra obtenir l'accord unanime des copropriétaires.
- Le titulaire d'un bail à usage exclusif d'habitation doit obtenir l'autorisation du bailleur pour exercer une activité professionnelle ou commerciale et conclure avec lui un bail mixte ou commercial.

L'autorisation

La demande d'autorisation préalable est obligatoire dans les communes de plus de 200.000 habitants et dans les départements des Hauts de Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val de Marne (94) sauf dans les Zones Franches Urbaines (ZFU). Dans les autres communes, cela est facultatif, il faut un arrêté du préfet. Il est donc nécessaire de contacter sa mairie. L'autorisation est accordée à titre personnel sous réserve du droit des tiers. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Il devient transmissible. Toute demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation, nécessite de demander en parallèle un changement de destination.

Les sanctions :

- Nullité du contrat
- Amende civile : 50 000 euros par local transformé
- Remise en état des lieux sous astreinte judiciaire
- Sanctions pénales : un an d'emprisonnement et/ou 80 000 euros d'amende.

Qui doit déposer la demande ?

En cas de changement d'usage à titre personnel, le propriétaire ou locataire qui souhaite exercer une activité dans le local d'habitation. Si changement d'usage à caractère réel (compensation), c'est le propriétaire.

Local destiné à l'habitation ?

Le projet de transformation concerne un local d'habitation, c'est à dire toutes les catégories de logements et leurs annexes, (y compris les logements-foyers, les logements de gardien et de fonction, les chambres de service, les logements meublés loués à titre de résidence principale et ceux inclus dans un bail commercial).

Ne pas confondre avec :

Le changement de destination qui est attaché au local est définitif. Il est régi par le droit de l'urbanisme et le plan local d'urbanisme et concerne tous les types de locaux dans le cadre des demandes de permis de construire ou déclaration préalable. La demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut changement d'usage.

Texte de référence :

Article L631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation

En savoir + : service-public.fr

Dernière actualisation : JANVIER 2021