



Le Changement d'affectation d'un bien

publié le **16/05/2017**, vu **46965 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Le propriétaire d'un bien immobilier peut souhaiter changer sa destination soit à usage commercial ou de bureau soit à usage d'habitation selon l'évolution d'un quartier notamment et des besoins évolutifs.

Le propriétaire d'un immeuble ou d'un lot peut souhaiter changer sa destination. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble à usage commercial peut souhaiter changer la destination de son immeuble en usage d'habitation, ou inversement.

Ce changement d'usage est strictement contrôlé par les pouvoirs publics encadré par les règles d'urbanisme.

I – Les règles applicables en cas de changement d'affectation d'un local

Lors de l'édification d'un bâtiment, la délivrance d'un permis de construire est nécessaire. Cette édification est ainsi subordonnée au droit de l'urbanisme et à la destination des sols. Le droit de l'urbanisme n'intervient pas uniquement lors de cette édification, il intervient également lors **du changement d'usage du bâtiment**. Ce contrôle exercé par le droit de l'urbanisme a pour but d'assurer la préservation des secteurs de logements afin que le développement de bureaux ne fasse pas disparaître l'habitat.

1. Les règles applicables en cas de changement de destination

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme fixe cinq destinations de construction :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activités de service
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'arrêté du 10 novembre 2016 décline ses 5 destinations en 20 sous-destinations et **l'article R.421-13 du même code** en son dernier alinéa prévoit que le changement de destination ou sous-destination sont soumis à **l'obtention d'un permis de construire**. Cependant, si le changement de destination ou de sous-destination se fait sans travaux ou des travaux légers, l'obtention d'un permis de construire n'est pas nécessaire. Il suffira d'obtenir une **autorisation préalable**.

B) Les règles applicables en cas de changement d'usage d'un local à usage d'habitation dans son intégralité

Ce changement d'usage des locaux d'habitation est prévu par le **Code de la construction et de l'habitation**. En vertu de l'**article L.631-7** de ce code, le changement des locaux destinés à l'habitation est soumis à **une autorisation préalable** « *dans les communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne* ». Cette autorisation est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble (**article L.631-7-1 du même Code**). *Dans les autres communes*, cette réglementation peut être étendue sur proposition du maire.

Cette autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée :

- **soit à titre personnel** : l'autorisation est attachée à la personne, ainsi elle cesse lorsque l'activité professionnelle du bénéficiaire prend fin.
- **soit sous condition de compensation** : la compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation tels que des bureaux ou des commerces. Cette compensation permet de reconstituer la perte d'un logement par la création d'un autre logement afin de préserver l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques. L'autorisation est alors attachée au local et non à la personne. En cas de vente, l'autorisation est donc transmise à l'acquéreur.

C) Les règles applicables en cas de volonté d'affecter une activité professionnelle à une partie du local à usage d'habitation

Depuis le **4 août 2008**, la loi prévoit un régime plus souple pour le demandeur qui souhaite exercer une activité professionnelle dans une partie de son local à usage d'habitation qui constitue sa résidence principale :

- **l'article L.631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation** prévoit que l'autorisation peut être donnée par le maire si l'activité professionnelle envisagée « *n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduit à aucun désordre pour le bâti* ».
- **l'article L.631-7-3 du même Code** prévoit qu'aucune autorisation du maire n'est nécessaire si l'activité professionnelle envisagée ne conduit à recevoir « *ni clientèle, ni marchandise* ».

- Dans ces deux cas, le droit d'exercer une activité professionnelle dans sa résidence principale est accordée à condition « *qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou que le règlement de copropriété* » ne s'y oppose. **Ce droit ne permet cependant pas de transformer totalement un logement en local professionnel.**

Il est important de noter que si le changement d'usage fait l'objet de travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire, la demande de permis de construire **vaut demande de changement d'usage**. Cependant, ces travaux ne pourront être exécutés qu'après l'obtention d'une autorisation délivrée par le maire. Cela est expressément prévu par **l'article L.631-8 du Code de construction et de l'habitation**.

II – Les règles applicables en cas de changement d'affectation d'un lot dans un immeuble en copropriété

A) Le changement d'affectation d'un lot subordonné à la destination de l'immeuble et à l'autorisation de l'AG

L'article 9 de la loi de 1965 prévoit que le copropriétaire peut user et jouir librement des parties privatives sous réserve de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble est déterminée par **le règlement de copropriété**. Le propriétaire qui souhaite changer la destination de son lot doit s'assurer que le règlement de copropriété autorise ce changement et qu'il ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

- Si le règlement autorise le changement d'usage, le copropriétaire doit obtenir **l'autorisation de l'assemblée générale (AG)** des copropriétaires.
- Si règlement de copropriété interdit ce changement, le copropriétaire peut obtenir la nullité de la clause du règlement de copropriété lors de l'AG en ce qu'elle apporte des restrictions aux droits des copropriétaires et qu'elle est injustifiée au regard de la destination de l'immeuble. S'il obtient **l'autorisation de l'AG à l'unanimité des copropriétaires**, il pourra ainsi procéder au changement de destination de son lot. Cependant, en cas de refus de l'AG du changement d'affectation projeté, le copropriétaire pourra saisir le juge afin de faire juger que la clause servant de fondement à ce refus est illicite au regard de la destination de l'immeuble.

B) La répartition des charges nouvelles suite au changement d'affectation du lot soumise au vote de l'AG à la majorité

En vertu de **l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965**, la modification de la répartition des charges doit être décidée à **l'unanimité** des copropriétaires. La répartition des charges s'impose dès lors qu'elle est adoptée à l'unanimité des copropriétaires

Cependant, **l'article 25** de cette même loi pose une exception en cas de changement d'usage d'une partie privative. **La modification de la répartition des charges en cas de changement d'usage est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

Ainsi en cas de changement d'usage, cet article pose une exception au principe selon lequel la modification de la répartition des charges ne peut intervenir qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Il est alors important de déterminer lorsqu'on est en présence d'un « changement d'usage » pour appliquer cette majorité. Il a été jugé par la Cour de cassation qu'il y a changement d'usage lorsque des locaux à usage d'habitation sont affectés à usage commercial ou professionnel par exemple **(Civ. 3e, 17 juillet 1996)**.

3. Les conséquences fiscales du changement d'affectation d'un lot

Le changement d'affectation d'un lot peut avoir un impact fiscal.

Un local d'habitation devenu un local à usage commercial sera imposé plus lourdement au titre de la taxe foncière. Ainsi, le propriétaire est tenu de déclarer dans **les 90 jours après la modification d'affectation** le changement effectué.

Egalement en cas de vente, le local à usage commercial sera taxé différemment que le local à usage d'habitation. **Le local à usage commercial bénéficie d'un taux réduit d'IS à 19% si le cessionnaire s'engage à le transformer en local d'habitation dans un délai de 4 ans**. Ce même régime s'applique depuis **le 1^{er} janvier 2017** aux locaux à usage industriel transformés en locaux à usages d'habitation dans un délai de 4 ans suivant la cession.