



# La transformation d'un immeuble à usage d'habitation en local professionnel

Conseils pratiques publié le 13/05/2020, vu 6106 fois, Auteur : [l'apprenti avocat](#)

**Changer la destination d'un immeuble d'habitations en tout ou partie pour le transformer en bureaux, commerces ou locations meublées touristiques est essentiel pour se conformer à la réglementation d'urbanisme.**

L'autorisation de transformer des locaux d'habitation ne doit être sollicitée que dans certaines villes (+ 200.000 habitants et les départements avoisinant la capitale), mais demeure une étape indispensable dans l'accomplissement de son projet professionnel.

Au sens de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un local faisant partie d'un immeuble est réputé être à usage d'habitation s'il est prouvé par tous moyens (acte de vente, bail, règlement de copropriété, constats, jugements, etc) qu'il était destiné à cet usage au 1er janvier 1970 (avant la révision foncière du premier trimestre 1970).

En outre, en l'absence de transformation effectuée au préalable, un immeuble sera considéré être à usage d'habitation s'il :

- était affecté à cet usage antérieurement au 1er janvier 1970 ;
- n'a pas fait l'objet de travaux qui, de par leur ampleur, ont opéré un changement d'affectation et dès lors qu'ils avaient été réguliers (permis de construire autorisant le changement d'affectation ou une déclaration préalable de travaux, art. L 631-7, al. 3 du CCH).

En d'autres termes pour cette deuxième hypothèse, à défaut d'autorisation de changement d'usage, des travaux entrant dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme et qui ont ainsi fait l'objet d'une demande de permis de construire valent demande de changement d'usage.

## La preuve de la destination des locaux d'habitation avant le 1er janvier 1970

Il faut comprendre qu'en pratique, la fiche de révision foncière de 1970, accessible en consultant le fichier des propriétés bâties, constitue un moyen fiable pour déterminer la destination d'un immeuble.

En l'absence d'autorisation d'urbanisme, la jurisprudence a récemment affirmé que le seul constat de la destination du local à un autre usage que celui d'habitation au 1er janvier 1970 ne suffit pas à dispenser le propriétaire d'effectuer une demande de transformation d'un immeuble initialement destiné à l'habitation. Le Conseil d'Etat tranche la question en ces termes : "*ces dispositions [l'article L631-1 CCH] n'ont ni pour objet ni pour effet d'attacher pareilles conséquences au constat, au 1er janvier 1970, de l'affectation d'un local à un autre usage que l'habitation*

." (Conseil d'État, 5 mai 2019, n°410039, Cne Neuilly-sur-Seine)

## **La solution du Conseil d'État présente l'inconvénient d'imposer une vérification approfondie de la destination des locaux avant le 1er janvier 1970.**

Pour illustrer cette idée, un bail commercial antérieur à la révision foncière qui indiquerait un usage d'habitation pour une partie des locaux, usage différent de celui indiqué dans le fichier des propriétés bâties, serait de nature à remettre en cause la destination commerciale telle qu'elle résulte a priori du fichier susvisé.

## **Les conséquences de la destination des locaux d'habitation et leur possible transformation en locaux professionnels (partielle et limitée à sa résidence principale)**

A défaut de changement d'usage régularisé auprès de l'administration, les différentes parties d'un immeuble à usage d'habitation ne peuvent être utilisées **que conformément à leur destination**.

Partant, pour la location en meublés touristiques à une clientèle de passage, le changement d'usage soumis à autorisation s'impose donc au loueur (art. L 631-7, dernier al. du CCH). Toutefois, ce régime d'autorisation ne s'applique pas lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur et fait l'objet, dans ce cas de figure, d'un plafonnement de la location à hauteur de 120 nuitées par an (art. L 631-7-1 A, dernier al. du CCH).

Par exception également, la loi du 4 août 2008 favorisant la création d'entreprise permet d'exercer une activité professionnelle dans une partie seulement de son logement, si celui-ci constitue sa résidence principale (et que l'activité considérée ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises, et pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti - art. L 631-7-2 et L 631-7-3 du CCH).

Au delà de ces possibles dérogations, les autorisations de changement d'usage sont accordées soit à titre personnel et cessent donc au moment de la cessation d'activité, soit par compensation, dès lors que la transformation des locaux d'habitation est compensée par la création d'autres logements afin de préserver un certain équilibre entre l'offre de logements disponibles et de locaux professionnels.