

TRANSFORMATION D'USAGE : ENCADREMENT LEGAL

L'USAGE N'EST PAS LA DESTINATION

La notion d'usage concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation, qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas, en particulier dans les zones tendues afin d'éviter la pénurie de logements.

Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination : ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé. En cas de mise en copropriété, le règlement de copropriété précise cette destination et les droits des copropriétaires au regard du standing de l'immeuble. Il peut à ce titre préciser si l'immeuble est affecté à l'occupation bourgeoise ou ouvert à d'autres occupations le cas échéant.

REGLEMENTATION ATTACHEE AU CHANGEMENT D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage ne concerne que les locaux à usage d'habitation que l'on souhaite affecter à un autre usage. Elle n'est pas nécessaire si le changement concerne la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux d'habitation.

C'est la raison pour laquelle cette autorisation de changement d'usage n'est obligatoire que si le logement est situé dans les communes de plus de 200 000

habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Elle est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné.

Les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations sont fixées par délibération du conseil municipal au regard des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

CARACTERE DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage est par principe accordée à titre personnel et temporaire. Elle cesse donc de produire effet en cas de changement du propriétaire du local qu'elle désigne, ou en cas de changement du locataire ayant demandé le changement d'usage.

En revanche, lorsque cette autorisation est subordonnée à une compensation, c'est-à-dire à la reconstitution d'une surface habitable au moins équivalente à la surface transformée, le titre accordé devient définitif, car attaché au local et non à la personne, et dispose alors d'un caractère réel.

CHANGEMENT D'USAGE ET COPROPRIETE

Il est possible de changer l'usage de son lot de copropriété sans obtenir l'accord des copropriétaires en assemblée générale à condition de respecter la destination de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété ainsi que les droits des copropriétaires.

C'est là qu'usage et destination, qui relèvent de deux réglementations différentes, se rejoignent parfois, afin d'organiser les conditions d'une location en meublé de tourisme dite « Airbnb ».

LES ENJEUX CLES :

- Sécuriser le changement d'usage d'un logement d'habitation au regard des règles d'urbanisme
- Sécuriser le changement d'usage d'un logement d'habitation au regard de la copropriété

Pour aller plus loin : Le changement de destination, la location Airbnb.

Par Aurore Guérin, Avocat Associé & Antoine Bernot, Avocat Collaborateur.