



HAL
open science

Les changements d'affectation des lots dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

Élise Percereau

► **To cite this version:**

Élise Percereau. Les changements d'affectation des lots dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété. Sciences de l'environnement. 2016. dumas-01652592

HAL Id: dumas-01652592

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01652592>

Submitted on 30 Nov 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

MÉMOIRE

**présenté en vue d'obtenir
le DIPLÔME DE MASTER FONCIER**

Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

**par
Elise PERCEREAU**

**Les changements d'affectation des lots dans un ensemble immobilier
soumis au statut de la copropriété.**

Soutenu le 13 Juin 2016

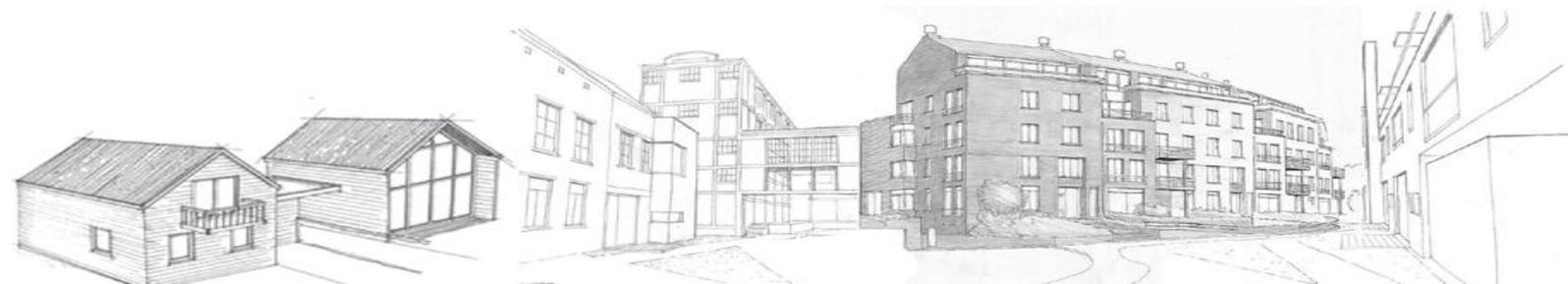
JURY

PRESIDENTE : Madame Morgane LANNUZEL,

Présidente du jury

**MEMBRES : Monsieur William HOUVENAGEL,
Madame Elisabeth BOTREL,
Monsieur Nicolas PAGE,**

**maître de stage
professeur référent
examinateur**



Remerciements

Ce mémoire est l'aboutissement d'un travail de recherche réalisé au cours de ces cinq derniers mois. Je voudrais donc remercier les personnes qui m'ont aidée et conseillée :

- Monsieur François Berger, de m'avoir accueilli dans sa société.
- Monsieur William Houvenagel, mon maître de stage pour sa disponibilité, ses conseils, pistes de réflexion et relectures.
- Madame Marie Marziou, avec qui j'ai pu approfondir, lors de la réalisation de divers modificatifs de l'état descriptif de division, ma connaissance de la copropriété grâce à ses explications et relectures
- Toute l'équipe de la société Techniques Topo pour l'accueil qu'elle m'a réservé, sa gentillesse et sa bonne humeur.

- Madame Elisabeth Botrel, ma professeur référent pour son investissement dans mon travail, sa disponibilité, sa réactivité et ses précieux conseils

- Madame Froment Chloé, Avocate à la cour, pour notre entretien lors de "l'apéro copro" et les différents mails échangés par la suite.
- Madame Ondet, chargée des droits de commercialités, pour l'entreprise Samaf Sédi, pour le temps et les explications accordés lors de notre rencontre.
- Madame Nathalie Painnot, juriste à l'ANCC (Association nationale de la copropriété et des copropriétaires) pour les explications et le temps accordés lors de notre entretien.
- Madame Agnès Lebatteux-Simon et Monsieur Patrice Lebatteux, avocats, d'avoir pris le temps pour répondre à mes questions malgré des contraintes d'emplois du temps,
- Madame Mantégari, Madame Grimard ainsi que le personnel de la bibliothèque du Cnam Conté, pour les différentes démarches réalisées afin que je puisse disposer des documents, articles et mémoires nécessaires.

Merci à vous.



Liste des abréviations

- A** A. : Arrêté
Al. : Alinéa
ANCC : Association nationale de la copropriété et des copropriétaires
Art. : Article
- B** B.O.I. : Bulletin officiel des impôts
- C** C. urb. : Code de l'urbanisme
C.A. : Arrêt de cour d'appel
Cass : Arrêt de la Cour de cassation
CCH : Code de la construction et de l'habitation
CE. : Arrêt du conseil d'état
Cerfa : Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs
Ch. : Chambre
Ch. Civ : Chambre Civile
Cinaspic : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Comm. : Commentaire
Copr. : Copropriété
COS : Coefficient d'occupation des sols
- D** D. : Décret
DACT : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- F** Fasc. : Fascicule
- I** Ibid. : Dans l'ouvrage mentionné ci-avant du même auteur
In. : Dans
- J** JCl : JurisClasseur
JORF. : Journal officiel de la République française
- L** L. : Loi
JCP G : La Semaine juridique - Edition générale
- O** OGE : Ordre des géomètres experts
op. cit. : Dans l'ouvrage déjà mentionné du même auteur
- P** P. : Page
PASU : Pôle Accueil et Service à l'Usager
PLU : Plan local d'urbanisme
PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur
- R** R. : Règlement
RDI : Revue de droit immobilier



Table des matières

Introduction	4
Partie 1 : Les difficultés terminologiques de l'affectation et des termes connexes	8
I. L'affectation	8
A. L'affectation au sens du Code de l'urbanisme	8
B. L'affectation au sens du droit de la copropriété	9
II. L'usage : une notion à part entière	12
A. L'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation	12
B. L'usage au sens du droit de la copropriété	15
III. La destination : une notion encadrant la copropriété	16
A. La destination au sens du Code de l'urbanisme	16
B. La destination au sens du droit de la copropriété	20
Partie 2 : Autorisation privée liée aux changements d'affectation	24
I. La prise de décision en copropriété	25
A. Rôle de conseil du syndic.....	25
B. Demande en assemblée générale et modalités de prise de décision.....	26
C. Les autres moyens de régularisation	29
II. Les différents changements d'affectation possibles en copropriété.....	31
A. La définition de l'affectation possible	32
B. Application concrète du changement d'affectation	36
C. Sanction en cas de changement d'affectation non régulier.....	42
Partie 3 : Autorisation administrative de changement d'usage	43
I. Le fonctionnement des autorisations	43
A. Modalités géographique de cette autorisation.....	44
B. Champ d'application matériel.....	44
C. Sanctions applicables	47
II. Autorisations liées aux règles d'urbanisme.....	48
A. Les changements d'usage sans compensation	48
B. Les changements d'usage à caractère réel avec compensation.....	51
C. Etapes chronologiques des demandes de changement d'usage	54
Conclusion	56



Introduction

Les logements en copropriété représentent une grande partie du parc immobilier français particulièrement dans les grandes agglomérations. D'après l'Insee, il existe un million de copropriétés en France, ce qui représente l'équivalent de huit millions de logements¹. Ce sont des immeubles ou groupe d'ensembles bâtis qui disposent d'une réglementation particulière, et qui sont amenés à évoluer avec le temps afin de toujours être en concordance entre, d'une part, les textes les réglementant et, d'autre part, la réalité des lieux. Les copropriétés envisagent le droit considéré comme le plus absolu par le droit français, le droit de propriété. Très protégé, il est défini par le Code civil comme étant "[...] le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements"².

Il faut rappeler que, la copropriété du fait de son organisation, implique une forme de propriété particulière. En effet, les immeubles ou groupe d'immeubles bâtis sont divisés en lots de copropriété. Un lot est composé d'une partie dite privative en pleine propriété et d'une fraction des parties communes exprimées en quote-part de parties communes.³

Cette propriété indivise à tous les copropriétaires cause l'interdépendance de ceux-ci. Un auteur illustre bien la principale contrainte de la copropriété due à la proximité : *"la copropriété, c'est avant tout une propriété tempérée par une continuité plus étroite que celle résultant du voisinage"*⁴. En effet, les décisions concernant les actions sur les parties communes, sont prises ensemble par les copropriétaires, lors des votes au cours de l'assemblée générale. Ainsi, la liberté des copropriétaires se trouve restreinte à la partie privative de leur lot, sous réserve de ne pas toucher à une partie commune tel un mur porteur. Cette propriété particulière est encadrée par la loi du 10 juillet 1965⁵ et le décret de 1967 ainsi que, pour chaque immeuble, par le règlement de copropriété.

Malgré cette dépendance, le droit de propriété est affirmé comme ayant un caractère absolu dans la copropriété. En effet, l'article 9 de la loi de 1965 dispose que : *"Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble"*⁶. Cet article est renforcé par l'article 43 précisant que ; *"Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, [...] prises pour leur application sont réputées non écrites"*⁷. En conséquence, le droit de propriété est protégé car cet article 9 de la loi de 1965 est impératif.

¹ Bosvieux J., *"Les logements en copropriété"*, agence nationale pour l'information sur le logement, habitat actualité, Mai 2010.

² C. civ. Art. 544

³ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art.1 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti (JORF. du 11 juillet 1965)

⁴ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965

⁶ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 9

⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 43



Une nuance au droit de propriété, est pourtant apportée par la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis⁸. En effet, elle estime que "[...] si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale [...]"⁹. Néanmoins, l'obligation qu'a le copropriétaire de laisser son lot accessible pour d'éventuels travaux n'est pas la plus contraignante. En effet, la contrainte la plus sérieuse à la propriété est la destination de l'immeuble, et nous verrons par la suite que celle-ci est très présente dans les règles régissant la copropriété. C'est uniquement sur ce fondement qu'il est possible d'imposer des restrictions au droit de propriété des copropriétaires.¹⁰

Cependant, le terme de destination, employé notamment par l'alinéa deux de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'il vise "[...] la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation", n'a pas de définition légale précise. Nous apprenons de ce texte que ses caractères et sa situation sont déterminants pour la définir, mais la loi ne donne pas plus de détail. Cette constatation est source de questionnements : en effet, la destination concerne dans cette définition l'immeuble. Alors que l'emploi du terme destination dans l'alinéa premier de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 semble concerner les parties privatives et les parties communes, "[...] la destination des parties tant privatives que communes[...]".

Cet article mettrait donc finalement à jour deux types de destination :

- 🏠 celle de l'immeuble citée à l'alinéa deux de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965,
- 🏠 celle des parties tant privatives que communes citée à l'alinéa premier de l'article 8 de cette même loi.

Une jurisprudence issue de la cour d'appel de Toulouse lève un peu le flou sur cette dualité d'approche de la notion de destination en définissant :

Dans un premier temps, la destination de l'immeuble est envisagée en ces termes. "[...] la destination que l'on a entendu donner à l'immeuble se définit au travers des actes constitutifs de la copropriété, règlement de copropriété, état descriptif de division, mais également par ses caractères ou sa situation, ce qui impose une analyse de ses caractéristiques concrètes [...]"¹¹. Elle précise également "[...] qu'elle est susceptible d'évoluer avec le temps [...]"¹².

Dans un second temps, la cour d'appel de Toulouse précise aussi que, la "destination des parties tant privatives que communes" (soit en l'espèce, l'affectation) peut être modifiée sous conditions : "[...] ayant sollicité de l'assemblée générale, l'autorisation de modifier l'affectation des lots dont ils sont propriétaires [...]" (ces derniers ont) la charge de la preuve de l'absence

⁸ Chapitre 1 - Travaux comportant transformation, addition ou amélioration. et Chapitre 1 - L'immeuble soumis au statut de la copropriété (structure de l'immeuble à laquelle le statut est impérativement applicable). CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. In "La copropriété." Dalloz action , 2012.

⁹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 9 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti (J.O. du 11 juillet 1965)

¹⁰ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 8

CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Chapitre 1 - Travaux comportant transformation, addition ou amélioration - Livre 4 - Les améliorations – la surélévation. In "La copropriété," Dalloz action , 2012
CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Annexe I - Statut de la copropriété. In "La copropriété," Dalloz action , 2012.

¹¹ CA Toulouse, ch. 1-1, 8 sept. 2008, n° 08.01507

¹² ibid.



d'atteinte aux droits des copropriétaires et surtout en l'espèce de la conformité [...] à la destination de l'immeuble"¹³.

Ainsi nous pouvons mettre en avant un principe de subordination de l'affectation des parties privatives des lots à celui de la destination de l'immeuble. Nous remarquons ici que le terme "affectation des lots" s'est naturellement substitué à l'expression "destination des parties tant privatives que communes". Ainsi, et en raison de cette jurisprudence, nous considérerons que la notion citée par l'article 8 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 concerne **l'affectation des lots**. Cette idée est d'ailleurs défendue par Monsieur BEAULIEU qui considère que "la notion de « destination » des parties privatives quoique résultant de la terminologie employée par le législateur est plutôt maladroite, comme relevant quasiment d'un pléonasme. On y préférera celle d'« affectation » des parties privatives laquelle aura en outre l'avantage d'éviter le risque de confusion entre destination des parties privatives et destination de l'immeuble, notion clé des rapports de copropriété"¹⁴.

Il faut aussi rappeler que, l'affectation des parties privatives est déterminée, normalement, dans l'état descriptif de division, défini par le décret de 1955 comme un outil dessiné à la publicité foncière. C'est pourquoi, après ce rappel terminologique, il est désormais important de se pencher sur le fond de ces deux notions c'est-à-dire, la portée respective de la destination de l'immeuble et de l'affectation des parties privatives dans la vie de la copropriété.

Selon Madame JAMMES, "On ne peut réduire la notion de destination de l'immeuble à la seule détermination conventionnelle de l'affectation des parties privatives"¹⁵. En effet, dans de nombreux règlements de copropriété la clause de destination de l'immeuble se contente de citer les différentes affectations des parties privatives de l'immeuble. Or, il s'agit d'une notion plus vaste, englobant l'immeuble dans sa globalité et son environnement. Ainsi elle considère que "traiter la question de la destination de l'immeuble mis en copropriété sous le seul aspect de l'usage assigné aux parties privatives des lots constituerait une analyse partielle à laquelle l'on ne doit pas se résoudre"¹⁶.

La destination de l'immeuble est donc la seule cause d'éventuelles restrictions aux droits des copropriétaires et, c'est aussi la principale notion à laquelle doit se conformer l'affectation des lots. Nous remarquons donc que sont seules licites les stipulations conformes à la destination de l'immeuble dans le règlement de copropriété. Cette notion est ainsi à la base de la copropriété et de son règlement, il n'est d'ailleurs possible de la modifier qu'à l'unanimité des copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale¹⁷.

Pourtant, les termes seuls "destination" et "affectation" ne sont pas les uniques notions qui sont sujettes à ambiguïtés et difficultés.

¹³ *ibid.*

¹⁴ BEAULIEU J.-N. 2° Adéquation entre l'affectation énoncée et la réalité objective - Destination des parties privatives - Considérations générales - Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires. In. "JCI Copropriété", LexisNexis, 29 Septembre 2015

¹⁵ JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹⁶ *ibid.*

¹⁷ En ce sens : CA Paris, ch. 4, 2 avr. 2009, n° 07-19645, JurisData n° 2009-377107



L'affectation, que nous savons maintenant distincte de la notion de **destination de l'immeuble** et dont la définition reste cependant floue, est proche de la notion d'**usage** du lot. En effet, parfois ces deux mots sont utilisés sans distinction alors que leurs sens sont pourtant tout à fait différents. La notion réglementaire et son application concrète, ne sont pas toujours en harmonie et, c'est pourquoi la définition des termes "affectation" et "usage" est indispensable afin d'éviter les confusions. Pour ce faire nous nous appuyons sur les différentes sources textuelles qui envisagent ces notions.

Ces différentes sources de la loi peuvent être à l'origine d'une incompréhension. Pour éviter cela, il faut bien différencier les droits et leurs sources. En effet une notion peut être semblable mais ne pas avoir la même terminologie, ou, à l'inverse pour une terminologie identique et ne pas signifier la même chose. Ainsi chaque notion est définie au sens du texte dont elle est issue.

Les textes dans leur rédaction, dans leur définition et dans leur application sont très indépendants. Ainsi les changements d'affectation nécessitent de réaliser des demandes auprès de la copropriété d'une part mais également auprès de la mairie d'autre part.

Les demandes liées à la copropriété sont à faire valider en assemblée générale par le syndicat des copropriétaires. Celles-ci ne demandent pas les mêmes majorités en fonction des changements envisagés. Le plus souvent la demande de changement d'affectation en copropriété n'est pas suffisante et doit être complétée par une demande administrative afin que le changement d'affectation soit effectivement reconnu d'un point de vue administratif

Le changement d'usage d'un lot peut nécessiter différentes demandes administratives afin de répondre au droit de l'urbanisme ainsi qu'au droit de la construction et de l'habitation.

Dans un premier temps il faut s'attacher à la définition du vocabulaire lié à l'affectation en fonction de son origine (Partie 1). Ensuite, les changements d'affectation concernant le droit de la copropriété sont à envisager (Partie 2) avant de traiter ce même sujet du point de vue des démarches administratives (Partie 3). En effet ces deux droits sont très différents et ne fonctionnent pas du tout de la même façon. Ainsi pour réaliser une explication précise il semble indispensable de faire une différence entre eux, avec les définitions et démarches différentes qui en découlent.



Partie 1 : Les difficultés terminologiques de l'affectation et des termes connexes

L'affectation est une notion définie dans plusieurs droits, et de façon dépendante à d'autres notions essentielles qu'il convient dès lors de définir. Ainsi l'affectation (I), l'usage (II) et la destination (III) sont des notions que nous définirons car elles sont sujettes à confusions.

I. L'affectation

Le changement d'affectation d'un lot de copropriété ou bien la régularisation d'un changement de destination déjà effectif dans la pratique nécessite de mettre en place des demandes aussi bien justifiées par le droit public que le droit privé. En effet, le bon fonctionnement de la copropriété repose sur des démarches régulièrement réalisées afin de limiter les mauvaises surprises liées aux régularisations impossibles. Un copropriétaire qui veut faire évoluer les parties privatives de son lot via un changement d'affectation doit prendre le temps de se renseigner pour ne pas oublier une demande administrative ou une règle de majorité lors d'une assemblée générale. En effet, à défaut cela pourrait mettre en péril cette modification.

Les copropriétés évoluant dans le temps, il est nécessaire de les adapter afin de les gérer au mieux. Des changements d'affectation sont déjà réalisés afin de faire évoluer ces organisations. Cependant le manque de précision concernant la définition des notions peut effrayer ou bien induire en erreur le copropriétaire et ainsi entraîner une impression de démarches abouties alors que ces demandes ne concernaient que le droit de la copropriété ou bien ne répondaient qu'aux exigences de l'administration.

Ainsi il est primordial de bien comprendre le vocabulaire utilisé dans ces deux domaines afin de réaliser ces démarches au mieux. L'affectation est une notion définie dans différents textes et c'est pourquoi nous allons nous intéresser aux définitions données, dans un premier temps par le Code de l'urbanisme (A), puis par le droit de la copropriété (B), afin de bien cerner cette notion et l'impact d'un éventuel changement d'affectation.

A. L'affectation au sens du Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme a pour objectif général de "*gérer et garantir*"¹⁸ le territoire français, patrimoine commun de la nation, en assurant "*la sécurité et la salubrité publique*"¹⁹, "*la prévention des risques*"²⁰ et "*la protection des milieux naturels*"²¹. Cette réglementation régit "*[...] l'utilisation qui est faite du sol [...]*"²².

Ainsi, l'affectation au sens du Code de l'urbanisme concerne les sols ; plusieurs articles y font référence et, il est même énoncé que le PLU "*[...] peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire*"²³. Il peut également interdire "*certaines usages*

¹⁸ C. urb. Art. L101-1,

¹⁹ C. urb. Art. L101-2 et L101-3

²⁰ *ibid.*

²¹ *ibid.*

²² *ibid.*

²³ C. urb. Art. R151-9



et affectations des sols ainsi que certains types d'activités".²⁴ D'autres articles du Code de l'urbanisme vont également en ce sens²⁵.

Cependant, un article du Code de l'urbanisme utilise ce terme d'affectation pour viser les immeubles, malgré sa vocation à encadrer de façon générale l'utilisation du territoire français et des sols²⁶. "Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements"²⁷. Il est également utilisé en ce sens, définissant du bâti lors de l'énumération des affectations de locaux faite par l'article L520-2²⁸

Nous constatons que la notion **d'affectation au sens du Code de l'urbanisme concerne le statut juridique des locaux**. Autrement dit, l'**affectation** définit l'**usage** qu'il est possible de faire du sol ou des immeubles. Il n'est cependant pas fait de distinction précise entre les deux termes qui sont systématiquement employés ensemble "affecté à usage".

Le droit de la copropriété utilise également la notion d'affectation, il convient désormais d'en présenter le sens.

B. L'affectation au sens du droit de la copropriété

Selon Madame JAMMES, "l'affectation des parties privatives (des lots) s'inscrit dans un ensemble qui donne son caractère à l'immeuble en harmonie avec sa destination générale"²⁹. Cette approche montre bien l'encadrement de la notion d'affectation, qui se doit d'être conforme à la destination de l'immeuble. C'est ainsi, qu'est réputée non écrite toute clause qui prescrit l'affectation de lot non justifiée par la destination de l'immeuble³⁰. Nous savons qu' "en principe, l'affectation des parties privatives de chaque lot est fixée librement"³¹, ce qui participe à créer un ensemble immobilier cohérent. Une fois celles-ci définies dans le règlement de copropriété, elles deviennent "un droit absolu pour le copropriétaire"³². Cependant des restrictions aux droits des

²⁴ C. urb. Art. R151-30

²⁵ C. urb. Art. L113-2, L121-47, L151-9 et L153-25

²⁶ C. urb. Art. L101-2 à 101-3

²⁷ C. urb. Art. R442-10

²⁸ "1° L'affectation à usage de bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage ;

2° L'affectation à usage de locaux commerciaux de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux ou de locaux commerciaux ;

3° L'affectation à usage de locaux de stockage de locaux précédemment affectés à un usage autre que de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage." C. Urb. Art. L520-2

En ce sens également C. Urb. Art. R331-4, R510-8 et R520-4

²⁹ JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

³⁰ Cass. 3e civ., 4 juill. 2012, n° 11-16051 JurisData n° 2012-015278

Cass. 3e civ., 5 déc. 2007, n° 06-16031 JurisData n° 2007-041821

Cass. 3e civ., 7 avr. 2004, n° 02-12811 JurisData n° 2004-023419

Cass. 3° civ. 10 déc. 1986, n°82-15198

³¹ CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Chapitre 1 - Les parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire. Titre 1 - Les droits des copropriétaires sur les parties privatives et sur les parties communes Livre 2 - Les droits et les obligations des copropriétaires, In "La copropriété, " Dalloz action , 2012.

en ce sens également : AUBERT JL., "Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble", RDI 1995, p. 469, Capoulade P., "Destination de l'immeuble et restructuration des lots", RDI 1995, p. 450 .

³² JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013



copropriétaires sont possibles, si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble³³, cela fait partie des limites assignées au droit de propriété des copropriétaires.

De même, l'affectation des lots et les modalités d'usage de ceux-ci doivent être distinguées. L'affectation des lots est *"l'usage auquel ils sont réservés (habitation, activité professionnelle, exploitation commerciale...)"*.³⁴ Cependant, chaque type d'usage peut varier pour une même affectation. En effet un lot commercial peut avoir différents usages suivant, par exemple, le type de commerce accueilli par les locaux, sans que cela n'entraîne de changement d'affectation. Ainsi ce changement peut être réalisé sans avoir à le soumettre au vote du syndicat en assemblée générale.³⁵

Ces deux approches mettent en avant la dépendance de l'affectation des lots à la destination de l'immeuble et la dépendance de l'usage à l'affectation des parties privatives des lots puisqu'une affectation peut accueillir plusieurs usages sans avoir à évoluer systématiquement. Ces constatations vont dans le sens du postulat posé en début de paragraphe qui est, que l'usage est l'utilisation effective faite des parties privatives du lot dans les limites de l'affectation. Nous remarquons également ici qu'il est difficile de définir une notion telle que l'affectation sans avoir recours aux notions qui lui sont proches.

L'affectation encadrant la façon dont il est possible d'utiliser son lot, il faut trouver des termes les qualifiant sans ambiguïté. Ainsi, *"l'affectation est définie dans l'état descriptif de division, (elle) va le plus souvent résulter d'une désignation ou d'une qualification : magasin, appartement, box fermé par opposition à un emplacement de stationnement ouvert, cave, locaux d'activité, etc."*³⁶. Ces affectations sont considérées comme étant non contractuel, au même titre que l'état descriptif de division, *"quand bien même il serait établi dans le règlement de copropriété, ce qui est actuellement le cas le plus fréquent"*³⁷. La jurisprudence va dans ce sens, *"l'état descriptif de division n'est qu'un document technique descriptif, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière qui détermine, localise et identifie les lots de copropriété ; si l'état descriptif de division peut être contenu dans un règlement de copropriété, il ne se confond pas pour autant avec lui, notamment il ne lui emprunte pas son caractère contractuel"*³⁸.

Il est cependant possible d'attribuer un caractère conventionnel à l'état descriptif de division et donc aux affectations qu'il attribue aux parties privatives des lots. Pour ce faire, il faut que les *"dispositions qu'il comporte, relatives à l'affectation des lots, (soient) reprises dans le règlement de copropriété, celui-ci stipulant que les copropriétaires de l'immeuble entendent attribuer à cet état descriptif de division, un caractère conventionnel"*³⁹. Néanmoins, cela s'oppose aux règles établies par l'article 3 du décret du 17 mars 1967 qui précise que *"les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres"*⁴⁰ afin d'éviter toute *"confusion"* entre les deux actes.

³³ CA Paris, ch. 16-A, 15 mars 2006, n° 04-22837 JurisData n° 2006-306796

³⁴ JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." précité

³⁵ Cass. 3^e civ. 10 déc. 1986, n°85-10987_85-11374

Cass. 3^e civ., 20 janv. 2004, n° 02-17120 JurisData n° 2004-022061

³⁶ BEAULIEU J.-N. 2^e Adéquation entre l'affectation énoncée et la réalité objective - Destination des parties privatives - Considérations générales - Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires -. In. *"JCI Copropriété"*, LexisNexis, 29 Septembre 2015

³⁷ BEAULIEU J.-N. Fasc. 65-10 : Droits et obligations des copropriétaires précité

³⁸ CA Paris, ch. 23- B, 13 nov. 2003, n° 2003-06948 JurisData n° 2003-227898

³⁹ BEAULIEU J.-N. Fasc. 65-10 : Droits et obligations des copropriétaires précité n°6 p.5

⁴⁰ D. n°67-223 Art. 3, 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



Cette contradiction pose une question intéressante. En effet, il serait peut-être judicieux qu'il existe une définition plus précise des affectations dans le règlement de copropriété. L'idéal serait éventuellement qu'une clause obligatoire explicitant qu'il est possible de les modifier sous réserve du respect de la destination de l'immeuble mais également des autorisations administratives requises, soit généralisée. En effet actuellement, "[...] seules les clauses d'affectation du règlement de copropriété doivent être prises en considération, [...]".⁴¹ Ainsi pour réaliser un changement d'affectation, il faut "[...] apprécier si la modification projetée répond ou non aux conditions[...]"⁴² qui sont la destination de l'immeuble ainsi que la non atteinte aux droits des autres copropriétaires.⁴³

Fréquemment les copropriétaires pour pallier le manque de précision du règlement de copropriété font appel au syndicat des copropriétaires, alors que cela n'est pas nécessaire. Effectivement, "les règlements de copropriété comportent trop souvent des clauses vagues, imprécises et incomplètes"⁴⁴ sur les questions d'affectation. Les copropriétaires passent le plus couramment par une demande lors d'une assemblée générale alors que celle-ci n'est souvent pas utile. Ainsi, citer les affectations définies pour les lots dans un titre faisant suite à celui définissant la destination de l'immeuble permettrait de clarifier les démarches à entreprendre ou non, à condition que la distinction entre les deux notions soit clairement comprise par le rédacteur du règlement de copropriété.

De cette façon, en cas de définition imprécise de la destination de l'immeuble, il serait possible entre autres indices plus généraux et indispensables pour cerner cette définition, de les utiliser afin de guider la redéfinition de la destination de l'immeuble. En effet, "en décidant de cette affectation, les fondateurs de la copropriété vont déjà considérablement orienter la vocation générale de l'immeuble, qui sera complétée par d'autres éléments objectifs tels son implantation géographique, le standing de ses éléments d'équipement commun et la situation sociale de ses occupants"⁴⁵. Dans ce cas les affectations devront être définies clairement et précisément pour être "dénuées de toute ambiguïté"⁴⁶. En effet actuellement, les terminologies employées pour envisager les affectations telles que "« garage », « remise », « débarras », « resserre », « cave », [...] ou « grenier », voire « box », ou encore [...] un « appartement », un « magasin » ou une « boutique »"⁴⁷ sont des termes utilisés dans le langage courant, et, ils ont ainsi "[...] plus de valeur descriptive, énonciative et évocatrice [qu'une] portée obligatoire".⁴⁸

⁴¹ VIGNERON G. Changement d'affectation de lot Fasc. 730 : formulaire d'administration de la copropriété, In. . "JCI Copropriété", LexisNexis, mis à jour le 30 Juin 2011 par J-M. ROUX.

⁴² ibid.

⁴³ ATIAS C. "Copropriété immobilière. Parties privatives. Affectation. Modification portant atteinte à la sécurité de l'immeuble. Conformité à la destination de l'immeuble (non)." CJ1996DEF398N1, Defrénois, 30 mars 1996 n° 6, p. 398

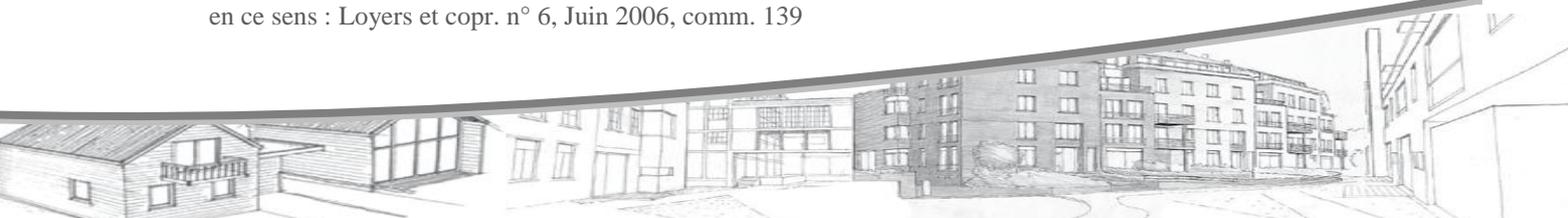
⁴⁴ VIGNERON G. Changement d'affectation de lot précité

⁴⁵ BEAULIEU J.-N. 2° Adéquation entre l'affectation énoncée et la réalité objective - Destination des parties privatives - Considérations générales - Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires. In. "JCI Copropriété", LexisNexis, 29 Septembre 2015 p. 16 n°8

⁴⁶ ibid.

⁴⁷ ATIAS C. Chapitre 4 - La propriété en copropriété immobilière In "Répertoire du droit immobilier." Dalloz, juin 2014 actualisation octobre p6 à 10

⁴⁸ ATIAS C. Chapitre 4 - La propriété en copropriété immobilière In "Répertoire du droit immobilier." Dalloz, juin 2014 actualisation octobre p6 à 10
en ce sens : Loyers et copr. n° 6, Juin 2006, comm. 139



La notion d'affectation en copropriété permet donc d'encadrer l'usage qu'il est fait d'un lot dans le respect de la destination de l'immeuble. En conséquence, il convient de définir l'usage afin d'appréhender exhaustivement cette notion d'affectation.

II. L'usage : une notion à part entière

L'usage est défini dans deux textes, le Code de la construction et de l'habitation(A) et la loi du 10 juillet 1965(B). Nous allons préciser la définition de l'usage et les liens qu'il a avec l'affectation des parties privatives des lots de copropriété.

A. L'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation

Le Code de la construction et de l'habitation a pour objectif d'encadrer les constructions existantes et celles en cours de réalisation, afin de préserver l'équilibre entre les différents types de locaux, principalement entre les locaux d'habitation et les autres.

Dans un premier temps, le Code de la construction et de l'habitation fait un amalgame entre les notions d'usage et d'affectation, du fait d'une expression dans un article de ce Code en vigueur avant la réforme de 2005⁴⁹; celui-ci utilisait "*les termes « affecté à usage » pour désigner le mode d'occupation des locaux, termes remplacés depuis par le simple « usage »*"⁵⁰.

Pour autant, l'usage est une notion à part entière qui se différencie de l'affectation au sens du Code de l'urbanisme ; en effet, les notions d'usage et d'affectation ne relèvent pas du même Code. De plus depuis la réforme de 2005, le vocabulaire employé est différent. Ainsi, l'usage relève du Code de la construction et de l'habitation, il cadre uniquement le statut juridique d'habitation des locaux des immeubles⁵¹. Suite à l'ordonnance du 8 juin 2005⁵², il répartit l'usage des immeubles en deux classes, qui sont "habitation" et "autre qu'habitation". Ainsi "*les locaux sortis de l'habitation peuvent indifféremment être occupés en commercial, administratif ou professionnel*"⁵³.

Nous constatons que la notion d'affectation est plus nuancée que la notion d'usage qui est binaire : à usage "d'habitation" ou à usage "autre qu'habitation" sachant que, "*ce dernier cas comprend tous les autres usages : commercial, bureau, administratif...*"⁵⁴ qu'il est possible de faire d'un local. La notion d'usage est donc considérée par le Code de la construction et de l'habitation non pas comme une sous-catégorie mais comme une notion qui sera précisée par une autre. Elle détermine la façon dont sont utilisés les locaux autres que d'habitation (commercial, administratif ou professionnel).

⁴⁹ Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (JORF n°133 du 9 juin 2005)

⁵⁰ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

⁵¹ Site de la mairie de paris <www.paris.fr> Accueil - Services et infos pratiques - Urbanisme et architecture - Demandes d'autorisations - Démarches d'urbanisme - changement de destination (consulté le 10/05/2016)

⁵² Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (JORF n°133 du 9 juin 2005)

⁵³ WALLUT P. De la destination à l'usage : pratique de l'article L.631-7 du CCH In. "*Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits.*" Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

⁵⁴ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 p. 1131, n° 21.



Cependant et ce qui rend ce travail terminologique nécessaire, la notion d'affectation est également présente dans le Code de la construction et de l'habitation. La présence de cette notion semble injustifiée au vu de la définition précédente. Il est question de l'affectation des bâtiments seulement dans certains articles de ce Code⁵⁵. L'article encadrant les affectations est l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Il ne définit cependant pas l'affectation et les différentes formes que celle-ci peut prendre. En effet, l'objectif de cet article est de protéger l'habitat ; ainsi il définit seulement les différents types de locaux pris en compte sous l'affectation dite d'habitation, "Tout ce qui n'est pas à un usage d'habitation est à un autre usage et inversement"⁵⁶. Monsieur MARSALÉIX estime que cet article "[...] a entraîné, par rapport aux mesures antérieures, une évolution du changement de l'affectation au profit de l'usage"⁵⁷.

La façon dont est rédigé l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation cependant laisse en suspens des questions sur la différence entre la nature et l'affectation des locaux. En effet, dans l'alinéa 3 nous constatons l'emploi de ces deux termes⁵⁸.

Nous remarquons que dans le Code de la construction et de l'habitation, comme dans le droit de copropriété, l'affectation semble définir l'usage qu'il est possible de faire des lots⁵⁹.

Or, dans l'alinéa 4 de ce même article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation⁶⁰, seul le terme usage apparaît.

Cet alinéa 4 concerne donc le changement d'usage, et vise les autorisations administratives délivrées par la mairie. En effet, ces demandes concernent en réalité non pas un changement d'affectation mais un changement d'usage⁶¹. Nous remarquons une absence de concordance entre les termes employés dans les deux alinéas de ce même article. Finalement, les termes affectation et usage semblent être considérés comme une expression dont les mots sont indissociables, "affecté à l'usage".

Certains auteurs vont plus loin dans leur analyse, en annonçant que l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction, attribue le mot usage à la notion d'affectation afin de limiter les risques de confusion. Ainsi, "par un raccourci un peu audacieux, on pourrait prétendre que la destination gère le «contenant» de l'immeuble, l'usage gérant le «contenu»"⁶². Cette simplification peut sembler un peu rapide. En effet, cette hypothèse est contrariée par l'article 24, ainsi que par l'alinéa 3 de l'article 29 de cette ordonnance⁶³ qui utilisent plusieurs fois le mot affectation. Ainsi nous ne considérerons pas que le mot usage se soit

⁵⁵ CCH Art. L631-7-1 B, Art. L642-1, Art. R111-1, Art. L612-1, Art. R631-6, Art. R631-7, Art. R*642-2, Art. R134-14, Art. R*443-4, Art. R111-14

⁵⁶ CCH Art. L631-7 depuis l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (JORF n°133 du 9 juin 2005)

⁵⁷ MOREL P. "Conseil en changement d'usage et cession d'actifs". Les cahiers M², Juin. 2010

⁵⁸ CCH Art. L631-7 al. 3 : "pour l'application de la présente section, un local est réputé à **usage d'habitation** s'il était **affecté à cet usage** au 1er janvier 1970. **Cette affectation** peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'**usage** pour lequel la construction où les travaux sont autorisés."

⁵⁹ "affecté à cet usage"

⁶⁰ "[...] pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation" CCH Art. L631-7 al. 4

⁶¹ Demande de changement d'usage personnel (sans compensation) ou usage mixte d'un local d'habitation, Demande de changement d'usage personnel (sans compensation) ou usage mixte d'un local d'habitation et Demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation.

⁶² WALLUT P. De la destination à l'usage : pratique de l'article L.631-7 du CCH In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

⁶³ Ordonnance n° 2005-655 Art. 24 et Al. 3 Art. 29 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction (JORF n°133 du 9 juin 2005)



totalement substitué à la notion d'affectation, cependant il semble préférable d'utiliser désormais l'expression "*affectée à l'usage*" comme signifiant l'usage.

Ainsi, le Code de la construction et de l'habitation semble se priver de la notion d'affectation au profit de celle d'usage, pour une question de simplification et de compréhension. Les définitions de l'usage et de l'affectation d'après le dictionnaire Larousse⁶⁴, sont les suivantes :

L'usage : "destination, fonction de quelque chose, emploi qu'on peut en faire :
ex : Des locaux à usage commercial".

L'affectation : "destination, application de quelque chose à un usage déterminé :
ex : Affectation de crédits à la construction d'une école".

Si l'on se base sur ces définitions, l'affectation définit le ou les usages, cette nuance n'apparaîtra pas lors de l'application des articles issus du Code de la construction et de l'habitation qui comprendra les termes "affecté à l'usage" et "l'usage" de la même façon.

Le changement d'usage nécessite de réaliser une demande d'urbanisme, autorisation de changement d'usage, pour toute mutation de celui-ci, concernant les locaux suivants "*toutes les catégories de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés*"^{(65),66}. Si des travaux sont nécessaires afin de réaliser le changement d'usage voulu, ils entrent "*dans le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable, la demande d'autorisation d'urbanisme doit être accompagnée d'un formulaire de demande de transformation d'usage*".

La notion d'usage existe afin de réguler la transformation des locaux. En effet, dans Paris les locaux à usage d'habitation sont de plus en plus rares surtout dans certains arrondissements⁶⁷. Ainsi, lorsqu'il y a changement d'usage pour créer un local à usage d'habitation, il n'y a pas de telles contraintes. En effet le centre de Paris manque de locaux d'habitations et ainsi favorise la transformation en local d'habitation de locaux destinés à un autre usage. Cependant pour transformer un local à usage d'habitation en un local à usage autre que l'habitation, il faut compenser la perte d'espace habitable en créant, selon des contraintes géographiques et de coefficient très précises, un autre lieu d'habitation dont la qualité sera au moins identique. L'usage étant une notion binaire, un local à usage autre que l'habitation sera transformé en habitation. Le droit attaché au local à usage autre que l'habitation est un droit de commercialité. Celui-ci se monnaie. Ainsi, il va falloir mettre en place une procédure visant à réaliser cet échange d'usage entre deux propriétés, afin de ne pas perdre de locaux habitables.

L'usage, au sens du Code de la construction et de l'habitation, est ainsi soit l'"habitation" soit "autre [que l'] habitation". Puisque le terme usage est également employé dans la loi de 1965 régissant le droit de la copropriété, la question se pose désormais est de savoir quel sens a été retenu cette notion d'usage dans la loi du 10 juillet 1965.

⁶⁴ Dictionnaire Larousse 2016, www.larousse.fr

⁶⁵ soumis à l'article L. 632-1 du même Code soit des logement meublé constituant la résidence principale du preneur.

⁶⁶ CCH., Art. L. 631-7 et suivant

⁶⁷ Des calculs particuliers s'appliquent à ces zones afin de favoriser de développement de logements dans des quartiers essentiellement composés de bureaux aujourd'hui.



B. L'usage au sens du droit de la copropriété

L'usage, d'après le droit de la copropriété, ne concerne pas seulement la notion d'habitation ou de non-habitation. L'usage au sens du droit de la copropriété semble en réalité identique à l'affectation au sens du Code de l'urbanisme. En effet selon un auteur, *"l'usage est ce pour quoi l'immeuble est utilisé, c'est-à-dire son usage effectif, alors que la destination est ce pour quoi l'immeuble a été construit ou transformé"*⁶⁸. L'usage au sens du droit de la copropriété concerne donc les différentes activités exerçables dans un lot de copropriété. Souvent il n'est pas fait de différence entre ces deux termes.

Ainsi, le droit de propriété est impacté par l'affectation des parties privatives des lots. Pour certains auteurs, *"le seul fait de déterminer l'affectation des parties privatives constitue déjà une limite à l'absolutisme du droit d'usage"*⁶⁹ pour certains.

Cependant, *"dans le cadre de la définition de la portée de l'exclusivité du droit d'usage et de jouissance des parties privatives, le rôle du règlement de copropriété est indissociable de celui que joue la destination de l'immeuble"*⁷⁰. Ainsi il ne faut pas oublier que l'usage ne doit pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, sous peine de se voir refuser cette affectation nouvelle par le juge, pour cette raison.

Les différents usages qu'il est possible de faire de son lot sont : *"usage d'habitation, usage professionnel, usage commercial ou artisanal, usage industriel, (rarement) et usage rural (bien évidemment, encore plus rarement)"*⁷¹. Cette liste est très similaire pour ne pas dire identique à celle des affectations définissant traditionnellement dans les états descriptifs de division, les parties privatives des lots. Les modalités d'usage de celles-ci *"dans le cadre de sa destination conventionnelle jouent également un rôle important pour apprécier la validité d'une éventuelle modification de cette destination"*⁷².

Ainsi par cette affirmation, il semble que la notion d'usage soit extrêmement proche de celle de l'affectation au sens du droit de la copropriété, essentiellement dans les termes s'y appliquant. Suite à cette conclusion sur les modalités d'usage, il est expliqué que *"la conformité de l'affectation à la destination de l'immeuble constitue la condition préalable de la licéité de l'activité exercée par un copropriétaire"*⁷³. Celle-ci doit se conformer à l'article 9 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 afin de ne pas créer de troubles anormaux du voisinage (bruit, odeur, passage ...), et également de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La destination est une notion complexe qui, en fonction des définitions, intègre ou non l'usage des lots. La destination selon certains auteurs est divisée en sous destinations et il n'est question d'affectation à aucun moment. Cependant, il est clairement établi une liste des usages des parties

⁶⁸ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété.", Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

⁶⁹ CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. . Chapitre 1 - Les parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire - Les droits et les obligations des copropriétaires, Titre 1 - Les droits des copropriétaires sur les parties privatives et sur les parties communes. In "La copropriété, Livre 2 " Dalloz action , 2012.

⁷⁰ CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Chapitre 1 - Les parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire - Les droits et les obligations des copropriétaires, Titre 1 - Les droits des copropriétaires sur les parties privatives et sur les parties communes. In "La copropriété, Livre 2 " Dalloz action , 2012.

⁷¹ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

⁷² JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

⁷³ JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." précité



privatives des lots : "*usage d'habitation, usage professionnel, usage commercial ou artisanal, usage industriel (rarement) et usage rural (bien évidemment, encore plus rarement)*"⁷⁴. Sa subordination à la destination de l'immeuble ne fait aucun doute dans ce texte.

Ainsi l'usage à cette période, n'était apparemment pas en concurrence avec l'affectation dont ce texte ne traite pas, et la définition qui lui était donnée est la même qu'aujourd'hui. L'affectation est-elle bien un terme appartenant au droit de la copropriété ou bien est-ce un terme progressivement associé à la notion d'usage du fait de la pratique du droit de la copropriété en parallèle au droit administratif ? Bien qu'étant des démarches différentes, le changement d'affectation dans la copropriété et le changement d'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation se réalisent systématiquement en simultanés. En effet au cours de cette analyse des définitions des différents termes, il faut se rendre compte que les désignations employées pour définir l'affectation dans le Code de la construction et de l'habitation correspondant à celles employées pour définir l'usage du droit de la copropriété.

Ces deux notions maintenant définies, nous allons nous intéresser à la destination de l'immeuble notion à laquelle nous n'avons cessé de faire référence.

III. La destination : une notion encadrant la copropriété

Cette notion est, nous l'avons compris, une notion clé et très importante dans le droit de la copropriété, aussi, nous allons voir si elle a le même impact dans le droit de l'urbanisme. Nous allons également analyser si les définitions concordent entre des deux droits pour le moment très "parallèles" aussi bien dans leurs définitions que dans leurs applications. Ainsi, nous allons considérer la définition du Code de l'urbanisme (A) avant de nous intéresser à celle liée au droit de la copropriété (B).

A. La destination au sens du Code de l'urbanisme

Selon le Code de l'urbanisme la destination est une notion qui est rattachée à la construction, c'est pourquoi, le changement de destination concerne "*un local ou une construction*"⁷⁵.

Cependant, les documents d'urbanisme comme le PLU de la ville de Paris, énoncent la destination comme s'attachant aux locaux : "*Destinations des locaux*"⁷⁶. Ce terme de destination est défini selon le dictionnaire Larousse comme des "*Pièces, partie de bâtiment servant de siège aux activités d'une profession*"⁷⁷, ou encore "*parties de bâtiments, lieux destinés à tel ou tel usage*"⁷⁸. Ainsi il semble que chaque construction et, les locaux composants ces constructions aient chacun une destination.

⁷⁴ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

⁷⁵ C. urb. Art. R. 123-9, R. 421-14 et R. 421-17

⁷⁶ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU de la ville de paris, Art. 1, 2, 12, 13 et 14.

⁷⁷ Dictionnaire Larousse, [en ligne], <<http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais>>, consulté en mai 2016

⁷⁸ Le dictionnaire.com, [en ligne], <<http://www.le-dictionnaire.com>>, consulté en mai 2016



Avant décembre 2015, le Code de l'urbanisme présentait les destinations sous forme de liste exhaustive⁷⁹, elles étaient au nombre de neuf⁸⁰.

Or, la pratique a mis en avant la question de la définition des destinations. Celle-ci posait déjà question avant le décret de décembre 2015⁸¹ qui est venu préciser la notion de destination et ces définitions. En effet, cette absence était pour certains auteurs *"un certain empirisme qui prévalait jusqu'alors en l'absence de définition"*⁸². Cette absence de définition est néanmoins justifiée par une réponse ministérielle : *"dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme"*⁸³.

Finalement *"cette liste était limitative et [...] s'avérait insuffisante pour coller à l'ensemble des cas les plus fréquemment rencontrés"*⁸⁴. De plus des incertitudes restaient du fait que, *"chaque plan d'occupation des sols (POS) ou plan local d'urbanisme (PLU) (proposait) sa propre définition des destinations, sans forcément tenir compte de celles proposées par l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme"*⁸⁵. Ainsi il était *"nécessaire de se reporter aux définitions contenues dans chaque POS ou PLU afin de rattacher ces destinations à celles énoncées par le CCH"*⁸⁶. Une évolution semblait donc indispensable afin de simplifier et uniformiser les choses en rendant les destinations précises et ainsi plus proches de la pratique.

Maintenant les destinations sont réduites au nombre de cinq d'après le Code de l'urbanisme⁸⁷, suite à l'abrogation de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme par le décret du 28 décembre 2015⁸⁸. Elles englobent des sous-destinations⁸⁹ définies plus précisément par *"un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme"*⁹⁰.

Celles-ci peuvent être résumées sous forme de tableau afin d'en simplifier la compréhension, d'associer les sous-destinations aux destinations, et ainsi savoir quel changement de destination nécessitera une demande administrative et lequel n'en nécessitera pas.

⁷⁹ CE, 9-10 SSR, 30 déc. 2014, n° 360850 JurisData n°2014-032952, donc interdiction de créer une nouvelle destination qui viendrait compléter les neuf destinations déjà existantes.

⁸⁰ Habitation, Hébergement hôtelier, Bureaux, Commerce, Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Fonction d'entrepôt, Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

⁸¹ Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (JORF n°0301 du 29 décembre 2015)

⁸² POUMAREDE M. La violation de la destination et de l'usage de l'immeuble In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque, p.33-52

⁸³ JOAN Q. Rep. min n°8845 publié au JORP le 12 mars 2013, p. 2841;

SANTONI L. Changement de destination des constructions existantes : l'accessoire suit le principal, Constr.-urb. n° 5, mai 2013, comm. 66

⁸⁴ DURIEUX C., "Changement de destination et autorisation d'urbanisme". La semaine juridique notariale et immobilière, 15 Avril 2016, n°15, p.5-6.

⁸⁵ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

⁸⁶ ibid

⁸⁷ C. urb., Art. R. 151-27

⁸⁸ Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (JORF n°0301 du 29 décembre 2015)

⁸⁹ C. urb., Art. R. 151-28

⁹⁰ non paru mais dont il est fait mention dans C. urb., Art. R. 151-29



Tableau des destinations et sous-destinations⁹¹**Cinq destinations (C. Urb., Art. R. 151-27)**

Exploitation agricole et forestière	Habitat	Commerce et activité de service	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
-------------------------------------	---------	---------------------------------	--	---

Vingt sous-destinations (C. Urb., Art. R. 151-28)

Exploitation agricole Exploitation forestière	Logement Hébergement	Artisanat et commerce de détail	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition
		Restauration	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Commerce de gros	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Activités de services (avec accueil de clientèle)	Salles d'art et de spectacles	
		Hébergement hôtelier et touristique	Equipements sportifs	
		Cinéma	Autres équipements recevant du public	

Ces destinations sont utilisées par le plan local d'urbanisme⁹² ainsi que dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur⁹³ de la ville dont dépend le bien. Dans le but de protéger et réglementer les locaux d'habitation et ainsi de faire en sorte de conserver un équilibre correspondant aux besoins des différentes zones urbaines.

Ces changements de destination ou de sous-destination peuvent nécessiter la réalisation d'une demande administrative avant de pouvoir procéder aux modifications nécessaires au changement. Il peut donc être nécessaire d'obtenir un permis de construire⁹⁴ ou une déclaration préalable⁹⁵ en plus de la demande de changement d'affectation auprès de la mairie, afin de réaliser une demande complète et dans les règles.

⁹¹ DURIEUX C., "Changement de destination et autorisation d'urbanisme", La semaine juridique notariale et immobilière, 15 Avril 2016, n°15, p.5-6.

⁹² PLU de la ville de Paris, UG.2.2 - Conditions relatives aux destinations

⁹³ PSMV de la ville de Paris, US.2.2 conditions relatives aux destinations

⁹⁴ C. urb. Art. R. 421-14

⁹⁵ C. urb. Art. R. 421-17



**Tableau récapitulatif du champ d'application des autorisations d'urbanisme
en cas de changement de destination et de sous-destination⁹⁶**

	Changement de destination	Changement de sous-destination sans changement de destination
S'accompagnant de modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment	Opération soumise à l'obtention d'un permis de construire	Opération soumise à l'obtention d'un permis de construire
Sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment	Opération soumise à l'obtention d'une déclaration préalable	Opération non soumise à permis de construire et non soumise à déclaration préalable

La demande à effectuer en plus de la demande de changement de destination dépend des travaux à mettre en œuvre. En effet, l'article R. 421-14 du Code de l'urbanisme dispose que les travaux soumis au permis de construire sont ceux "*ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28*". Concernant les travaux soumis à déclaration préalable, l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme dispose que "*les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27*", lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire⁹⁷ nécessite une déclaration préalable.

Nous remarquons ici que la demande de déclaration préalable n'est nécessaire que pour changer de destination. C'est un risque car, en effet, un propriétaire qui n'obtiendra pas son permis de construire pour faire évoluer son lot vers une autre sous-destination, pourrait être tenté de limiter les travaux afin de ne pas modifier les structures porteuses et la façade du bâtiment. Ceci dans le but de ne pas avoir à réaliser cette demande de permis de construire et ainsi pouvoir changer légalement la sous-destination de son local sans demande administrative.

Le Code de l'urbanisme a défini les cinq destinations officielles⁹⁸, cependant la pratique admet également des destinations mixtes sur les bâtiments ayant, par exemple, des locaux à destination d'habitation et d'autres en rez-de-chaussée à destination de commerce.

Les destinations mixtes les plus courantes sont :

- 🏠 habitation et activités professionnelles non commerciales
- 🏠 habitation et commerce
- 🏠 multiples ou indifférenciées

Ainsi, les destinations selon le Code de l'urbanisme s'appliquent aux immeubles et de celles-ci, il est possible d'appliquer aux locaux une ou plusieurs sous-destinations. Effectivement, la destination de l'immeuble concerne l'ensemble immobilier dans sa globalité, elle doit donc s'apprécier en prenant en compte tous les locaux le composant sans exception.

⁹⁶ DURIEUX C., "*Changement de destination et autorisation d'urbanisme*". La semaine juridique notariale et immobilière, 15 Avril 2016, n°15, p.5-6.

⁹⁷ en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'urbanisme

⁹⁸ C. urb., Art. R. 151-27



Nous allons donc maintenant nous intéresser à la destination de l'immeuble, cette destination est laissée au libre choix du rédacteur du règlement de copropriété. C'est une notion ayant un impact majeur sur la vie de la copropriété et son évolution future. En effet, celle-ci cadre la copropriété dans sa globalité. Elle énonce la volonté du rédacteur du règlement de copropriété au moment de sa rédaction et ce à quoi est destiné l'immeuble : habitation, commerce... Cette notion en fonction de sa précision impacte plus ou moins la facilité de changer l'affectation des lots de copropriété, qui doivent rester conformes à la destination de l'immeuble, seul élément pouvant restreindre les droits des copropriétaires.⁹⁹

B. La destination au sens du droit de la copropriété

La destination de l'immeuble est admise comme constituant une donnée supérieure à la copropriété¹⁰⁰. *"Vous savez [...] ce qu'est la destination de l'immeuble : c'est quelque chose que nul n'a pu définir, ce qui est sans importance puisque, les uns et les autres, nous percevons généralement très correctement ce concept"*¹⁰¹. Cette citation met en avant le caractère non aisément définissable de la destination. Pour certains, *"il y a en réalité autant de destination de l'immeuble qu'il y a d'immeuble en copropriété"*¹⁰². En effet si celle-ci était trop bien définie, arriverait-elle à remplir correctement son rôle de protection de la propriété et des droits des copropriétaires ? Quoi qu'il en soit, chacun est d'accord sur le fait qu'elle *"a pour fonction essentielle de sauvegarder l'équilibre de la copropriété"*¹⁰³.

Actuellement, la notion de destination, bien que non précisément définie, est citée comme référence dans plusieurs articles de la loi du 10 juillet 1965 :

- * *"[...] Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des **immeubles à destination totale autre que d'habitation**"*¹⁰⁴,
- * *"[...] sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la **destination de l'immeuble** [...]"*¹⁰⁵,
- * *"[...] à **destination totale autre que d'habitation**, [...]"*¹⁰⁶,
- * *"[...] conformes à la **destination de celui-ci**, (l'immeuble) [...]"*¹⁰⁷,
- * *"[...] et conformes à la destination de celui-ci (l'immeuble)"*¹⁰⁸,
- * *"[...] porte atteinte à la **destination de l'immeuble** [...]"*¹⁰⁹,
- * *"[...] en ce qui concerne la **destination de l'immeuble**, [...]"*¹¹⁰,
- * *"[...] à condition qu'elle soit conforme à la **destination de l'immeuble**, [...]"*¹¹¹,
- * *"[...] eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la **destination de l'immeuble**"*¹¹².

⁹⁹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 8 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti (J.O. du 11 juillet 1965)

¹⁰⁰ en ce sens BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

¹⁰¹ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", précité

¹⁰² JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹⁰³ CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Les droits et les obligations des copropriétaires, Titre 1 - Les droits des copropriétaires sur les parties privatives et sur les parties communes Chapitre 1 - Les parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire. In "La copropriété, Livre 2 " Dalloz action , 2012.

¹⁰⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 8-I

¹⁰⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 9

¹⁰⁶ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 18-1

¹⁰⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 24-e

¹⁰⁸ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 25-b

¹⁰⁹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 26-d

¹¹⁰ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 28-II

¹¹¹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 30



La lecture de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, permet de mettre en avant l'utilisation du terme destination concernant des parties privatives et communes avant de parler de la destination de l'immeuble comme d'un élément autre sans aucun lien avec le premier.

Cet article ainsi que l'article suivant, l'article 9, a été analysé, il en résulte une définition très complète de la notion de destination. Ainsi dans un premier temps, un auteur¹¹³ fait une nette différence entre la destination de l'immeuble et la destination des parties privatives :

"La "destination" la plus importante est constituée par ce que nous proposons d'appeler la destination catégorielle : il s'agit de vérifier si l'immeuble (ou tel ou tel lot) peut ou non être affecté aux grandes catégories de destination que nous connaissons : usage d'habitation, usage professionnel, usage commercial ou artisanal, usage industriel (rarement) et usage rural (bien évidemment, encore plus rarement).

*Ce sont ces destinations parfois qualifiées de "destinations premières" ou encore de "destinations générales" qui revêtent le plus d'importance"*¹¹⁴.

Une définition de la destination énumère les usages qu'il est possible de faire de son lot, en fonction de sa destination, et ne parle pas d'affectation des parties privatives des lots. En effet, l'auteur considère que la destination de l'immeuble est constituée par des caractères plus généraux, et, concernant la copropriété au sens propre, que la destination est constituée :

- 🏠 d'une "catégorie catégorielle", "première" ou "générale" servant à qualifier les lots "aux grandes catégories de destinations que nous connaissons : usage d'habitation, usage professionnel, usage commercial ou artisanal, usage industriel, [...] et usage rural [...]"¹¹⁵.
- 🏠 d'une "catégorie sous-catégorielle" qui peut étendre "l'usage d'habitation par une clause d'habitation bourgeoise", admettre "en matière professionnelle des seules professions libérales", autoriser "des seuls commerces de luxe", ou exclure "des commerces pouvant causer un trouble quelconque par les bruits, odeurs ou autrement, etc"¹¹⁶.
- 🏠 d'une "destination particulière" ou "destinations spéciales"¹¹⁷, englobant trois types de clauses, mono-commercialité exigée, exclue, et non concurrence.
- 🏠 d'une "destination des locaux accessoires"¹¹⁸ : cave, grenier, remise etc.

Ainsi la destination de l'immeuble se compose non pas d'un élément mais d'un ensemble de paramètres concernant l'environnement de la copropriété ainsi que des paramètres concernant la copropriété au sens du bâtiment et de ce qu'il abrite ou pourrait abriter.

¹¹² L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 34

¹¹³ Monsieur BOCCARA B.

¹¹⁴ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", La semaine juridique, édition générale n°1, 1983, I 3115, D. Lire les concepts

¹¹⁵ ibid.

¹¹⁶ ibid.

¹¹⁷ ibid.

¹¹⁸ ibid.



La destination de l'immeuble en plus des différentes composantes : catégorielle, sous-catégorielle, particulière et des locaux accessoires ; prend en compte l'environnement de la copropriété ainsi que son bâtiment. Elle doit donc principalement être définie en fonction :

- 🏠 "des actes de la copropriété,
- 🏠 des caractères de l'immeuble
- 🏠 de sa situation géographique"¹¹⁹

Cependant il n'existe pas de hiérarchie permettant de savoir quel élément prévaut sur un autre en cas de non-concordance dans la définition de la destination. C'est donc une notion relative qui pourra être amenée à évoluer. Cependant, la portée de cette définition évolutive, reste à préciser.

En effet, *"la destination de l'immeuble s'apprécie à l'époque de la mise en copropriété [...] (elle) n'est pas immuable"*¹²⁰. Le paysage urbain, le quartier, ainsi que le profil des habitants va évoluer au cours des années. Ainsi la destination de l'immeuble pour garder ses caractères les plus importants de protection devra être relativement souple et le règlement imposant sa destination devra pouvoir suivre cette évolution afin de ne pas créer des situations illogiques du fait des évolutions alentour. En effet, la destination *"va évoluer dans le temps et se définira plus par référence à l'évolution des mentalités et des aspirations des actuels copropriétaires, que par référence au statut d'origine de l'immeuble"*¹²¹. De plus il faudra tenir compte *"de l'environnement et de l'état de l'immeuble"*¹²²

Bien que fixée dans le règlement de la copropriété, cette caractéristique doit être prise en compte bien entendu sous l'angle du droit de la copropriété, mais également sous l'angle du droit de l'urbanisme ainsi que de la construction et de l'habitation. La seule façon de la faire évoluer est de réunir lors d'un vote, l'unanimité, considérées, par certain, comme *"l'intangibilité qui s'affiche"*¹²³.

C'est pourquoi, la destination de l'immeuble doit être analysée en fonction de sa légitimité par rapport à l'occupation actuelle de l'immeuble. Cette évolution est source de jurisprudence, *"c'est finalement aux tribunaux qu'il appartiendra de vérifier la légitimité du contenu de ce règlement ou de la volonté des copropriétaires au regard d'une destination qui a pu évoluer dans le temps"*¹²⁴. La jurisprudence est constante sur ce point¹²⁵.

¹¹⁹ JAMMES F. *"La destination de l'immeuble mis en copropriété."* support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹²⁰ JAMMES F. *"La destination de l'immeuble mis en copropriété."* support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹²¹ BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives - Considérations générales. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015

¹²² ATIAS C. Chapitre 4 - La propriété en copropriété immobilière In "Répertoire du droit immobilier." Dalloz, juin 2014 actualisation octobre 2015 p. 1, n°700.

¹²³ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", La semaine juridique, édition générale n°1, 1983, I 3115, C. Lire les faits sociaux

¹²⁴ CA Toulouse, ch. 1- 1, 28 déc. 2006, n° 06/00019 JurisData n° 2006-326832

¹²⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 25, b et
Cass. 3° Civ., Aix-en-Provence, 10 nov. 1992, n° 92-17.651



Malgré son caractère évolutif rendant difficile son appréciation, la destination de l'immeuble est la seule justification à la restriction des droits des copropriétaires¹²⁶. Il est donc justifié que nul ne peut y porter atteinte. Finalement la destination de l'immeuble restreint les droits des copropriétaires¹²⁷ et leurs initiatives¹²⁸ mais aussi ceux du règlement¹²⁹, afin de les protéger :

La constante qui ressort de cette analyse est que certains articles montrent un manque de rigueur dans le vocabulaire employé dans certains textes législatifs et réglementaires, ce qui pose problème au moment de les appliquer. De plus, le vocabulaire entre les différentes sources du droit n'est pas uniforme comme nous avons pu le constater.

Cette analyse permet de prendre la mesure de l'interdépendance de ces trois notions : affectation, usage et destination. Elles sont cependant distinctes et ont un rôle de régulation, de protection et de limitation des droits des copropriétaires.

En conséquence, il convient de traiter les démarches à effectuer dans le cadre du changement d'affectation des parties privatives d'un lot, suivant le droit privé et le droit de l'urbanisme. Ces deux droits étant aussi parallèles et détachés dans leur application que dans leurs définitions, nous allons les traiter de façon distincte afin de rester le plus précis et exhaustif possible.

Dans un premier temps il convient de présenter les démarches à réaliser afin de demander et faire valider un changement d'affectation au sens du droit privé.

Tableau récapitulatif des notions au sens des différents textes

Notion	Au sens du	définition
Destination	Code de l'urbanisme	Encadre l'utilisation des locaux et constructions
	Droit de la copropriété	Encadre l'utilisation du bâtiment
Affectation	Code de l'urbanisme	Utilisation faite du sol et statut juridique des locaux
	Droit de la copropriété	Encadre l'usage fait du lot dans le respect de la destination de l'immeuble
Usage	Code de la construction et de l'habitation	"Habitation" / "autre qu'habitation"
	Droit de la copropriété	Différentes activités exerçables dans un lot de copropriété

¹²⁶ BOFFA R. La destination et l'usage éléments de l'application d'un régime juridique In. *"Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits."* Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque, p.19-32

¹²⁷ VEYRIER Michel, 1980. La destination des parties privatives dans la copropriété. précité

JAMMES F. *"La destination de l'immeuble mis en copropriété."* support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹²⁸ JAMMES F. *"La destination de l'immeuble mis en copropriété."* précité

¹²⁹ VEYRIER Michel, 1980. *La destination des parties privatives dans la copropriété.* Mémoire concernant la formation approfondie aux professions immobilières, Faculté de droit et des sciences économiques. 44p



Partie 2 : Autorisation privée liée aux changements d'affectation

Les cas pouvant mener à des changements d'affectation des parties privatives des lots de copropriété sont courants. En effet, dès que l'on souhaite changer l'usage d'un lot, (relevant du Code de la construction et de l'habitation) pour évoluer d'une grande catégorie d'usage¹³⁰ à une autre, cela entraîne un changement d'affectation par rapport à celle définie par l'état descriptif de division, (défini lui par le droit de la copropriété). Dans ce cas, il faut adapter l'affectation du lot et donc modifier l'état descriptif de division. Il faut se méfier cependant, "*Il n'y a pas de changement d'affectation lorsque le copropriétaire change simplement la nature de l'activité commerciale ou professionnelle déjà exercée dans le lot*"¹³¹. Ainsi, les transformations de ce type ne nécessitent pas de demandes particulières.

CONCRETEMENT

L'évolution de l'usage peut être : de passer d'un usage d'habitation à un usage autre qu'habitation. Soit par exemple une transformation d'habitation en bureau. Dans ce cas, l'usage et l'affectation changent. Deux demandes sont alors nécessaires.

Cependant, s'il s'agit de changer la nature de l'activité exercée dans un local commercial, par exemple : transformer une superette ou une boulangerie en local de restauration rapide, cela ne nécessite pas de demande, en effet les deux activités sont différentes cependant elles sont considérées comme des commerces.

Un copropriétaire peut volontairement changer l'usage ou l'affectation de son lot, mais "*Le copropriétaire ne peut pas subir contre son gré les décisions de la collectivité, il a le droit à la permanence de la destination de son lot*"¹³². De plus, la loi du 10 juillet 1965 le dispose bien. "*L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété*"¹³³. Si des décisions prises par l'assemblée générale sont contraires à cette disposition, elles "*sont réputées non écrites*"¹³⁴.

Ainsi le changement d'affectation est une modification qui ne se réalise qu'à l'initiative du propriétaire du lot quand elle est effectuée régulièrement, (si elle est réalisée irrégulièrement, le syndic à un rôle de police à effectuer). Il fait partie des modifications des parties privatives qui nécessitent l'accord du syndic des copropriétaires en respectant le formalisme adéquat (I). Le syndic accompagne les copropriétaires dans leur prise de décision et ici faire voter les changements d'affectation aux bonnes majorités en fonction des cas (II).

¹³⁰ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

¹³¹ Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent

¹³² JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹³³ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 26

¹³⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art. 43



I. La prise de décision en copropriété

La prise de décision en copropriété ne se fait que par le biais de votes du syndicat des copropriétaires, en assemblée générale régulièrement convoquée (B). Celles-ci sont orchestrées par le syndic, exécutant principal en copropriété (A). Les décisions sont prises en assemblée générale, il existe des possibilités de régulariser la situation de son lot sans passer par ce biais, ce dans deux situations particulières (C). Quelles que soient les décisions prises celles-ci doivent être effectuées régulièrement pour éviter tout recours (D).

A. Rôle de conseil du syndic

Le syndic, obligatoire dans tout syndicat des copropriétaires¹³⁵ est le mandataire de celui-ci. Ses missions sont énumérées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965¹³⁶, et de manière globale, il exécute les dispositions du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

De par sa position, le syndic semble avoir un devoir de conseil. La loi ne parle pas de ce devoir, cependant la jurisprudence, bien que très peu fournie sur cette question, nous apprend que *"le syndic de copropriété a failli à son devoir de conseil envers le syndicat en ne faisant rien d'utile pour réduire les coûts d'un service devenu trop onéreux"*¹³⁷. Il semble donc que son devoir de conseil le conduise à proposer ou émettre des solutions afin de permettre le bon fonctionnement de la copropriété et la mise en œuvre des actions du syndicat. Ainsi, est-il de son ressort de conseiller les copropriétaires sur les changements d'affectation, sujet plus précis, mais très en lien avec le respect du règlement de copropriété.

Cependant, idéalement, il pourrait informer le copropriétaire sur les modalités de changement d'affectation à réaliser concernant la copropriété. Cette demande doit se compléter par des demandes administratives, demande de changement d'usage, voir déclaration préalable ou permis de construire. En effet, *"tout copropriétaire qui souhaite modifier la destination ou l'usage de son immeuble sera soumis au respect des réglementations qui relèvent tantôt du droit de l'urbanisme, tantôt du Code de la construction et de l'habitation. Le copropriétaire, en qualité de propriétaire du lot, est soumis à ces dispositions lorsque les conditions d'application de ces textes sont réunies mais l'obtention des autorisations administratives ne suffira pas"*¹³⁸. De plus le copropriétaire doit se soumettre au droit de la copropriété et donc à ces contraintes.

Il pourrait sembler utile dans les villes comme Paris, où la pression foncière est très importante, que le syndic informe les copropriétaires désireux de changer l'affectation de leur lot afin de les diviser pour louer par exemple, des conditions de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation. En effet, si elles ne sont pas respectées, le local ne peut en aucun cas être affecté à usage d'habitation. Il convient de rappeler qu'un lot peut être affecté à usage d'habitation selon le Code de la construction et de l'habitation s'il est *"de 14 mètres carrés (de surface de plancher) et de 33 mètres cubes au moins"*¹³⁹. De plus, ce local devra être décent¹⁴⁰. Le syndic organise l'assemblée générale et doit maîtriser les règles de celle-ci.

¹³⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art.17 Al. 1

¹³⁶ mis à jour par l'ordonnance n°2015-1324 du 22 octobre 2015 (Art. 15)

¹³⁷ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 10 avr. 2013, n° 10-20507 JurisData n° 2013-00713

¹³⁸ JAMMES F. Les changements d'affectation des parties privatives des lots de copropriété In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

¹³⁹ CCH., Art. R. 111-2

¹⁴⁰ D. n°2002-120 Art. 1 à 5, du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.



B. Demande en assemblée générale et modalités de prise de décision

La demande de changement d'affectation en copropriété doit être réalisée dans les règles. En effet, les démarches nécessaires à la préparation de l'assemblée générale sont primordiales afin d'obtenir une décision valablement formée. Ainsi il convient de réaliser préalablement à l'assemblée générale une convocation (1) et suite à l'obtention de l'accord des copropriétaires (2) une publication de l'autorisation accordée (3).

1) La convocation

Préalablement à l'assemblée générale, le copropriétaire doit "notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale"¹⁴¹. Il est utile de savoir qu'une question non inscrite à l'ordre du jour rend la décision annulable, dans les 2 mois suivant la notification du procès-verbal.

L'assemblée générale se déroule au minimum une fois par an, et c'est le syndic en exercice qui doit y convoquer tous les copropriétaires (incluant les copropriétaires d'un lot transitoire).

La convocation à l'assemblée générale dont les règles sont posées par le décret du 17 mars 1967, doit être remise aux copropriétaires dans un délai de 21 jours entiers avant celle-ci¹⁴² (le jour de la présentation de la convocation et celui de l'assemblée générale ne comptant pas). Si le délai n'est pas respecté et qu'un copropriétaire le fait remarquer, sa remarque entraîne la nullité de la convocation.

Celle-ci doit contenir certaines informations selon l'article 9 et 9-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle contient certaines pièces¹⁴³ concernant tout modificatif de l'état descriptif de division, des charges et indique où et quand il est possible d'en consulter d'autres.

Le syndic doit avoir la preuve de la régularité de sa convocation, afin de se prémunir contre les éventuels recours. Particulièrement dommageable dans le cas où les demandes administratives de changement d'usage sont en cours ou déjà accordées.

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges. [...] »

Les copropriétaires n'étant pas toujours faciles à mobiliser, il peut être bienvenu de la part du copropriétaire qui souhaite faire passer un projet de changement d'affectation au vote de l'assemblée générale, d'informer ses voisins de son projet, essentiellement dans le but d'informer et de récupérer les mandats de ceux-ci en cas d'impossibilité pour eux de se rendre à l'assemblée générale. Il y a toutefois des règles à respecter concernant le nombre de mandats¹⁴⁴.

¹⁴¹ D. n°67-223, 17 mars 1967, Art. 10

¹⁴² D. n° 67-223, 17 mars 1967, Art. 11

¹⁴³ D. n° 67-223, 17 mars 1967, Art. 11

¹⁴⁴ L. n° 65-557, 10 juill. 1965 Art. 22 I. Al. 3



2) L'assemblée générale face aux changements d'affectation

Les décisions collectives concernant la copropriété ne peuvent être prises que par le syndicat des copropriétaires au cours d'une assemblée générale. En effet, c'est "*L'assemblée, qui représente le pouvoir délibérant*"¹⁴⁵ et qui par des votes gère toute l'administration de la copropriété.

"Bien que la loi du 10 juillet 1965 ne l'érige pas, en la matière, en organe décisionnel, le syndicat n'en est pas moins considéré aujourd'hui comme compétent pour se prononcer sur le bien-fondé des demandes de changements d'affectation, observation faite que son pouvoir ne saurait être discrétionnaire".¹⁴⁶ Ainsi le syndicat est appelé à se prononcer sur le changement d'affectation en fonction de conditions précises. Ces conditions doivent être appréciées non pas en fonction des intérêts personnels de chacun mais bien en fonction des critères énoncés par la loi. Cela afin de valider ou non si le changement d'affectation est conforme à ces critères. Ainsi, si un copropriétaire se voit refuser sa demande de changement d'affectation par le syndicat pour des raisons n'entrant pas dans les conditions, dans ce cas le juge annulera cette décision injustifiée.

L'avantage de cette méthode est que la réponse de l'assemblée en cas de non-accord est validée ou non par le juge, ainsi une réponse supérieure à la copropriété mettra un terme au conflit si besoin.

Lors de l'assemblée générale, la feuille de présence doit être signée par tous les copropriétaires présents. L'assemblée est menée par le président, assisté de scrutateurs pour les votes, et d'un secrétaire pour la rédaction du procès-verbal. Celui-ci doit être signé en fin de séance et doit être notifié dans les 2 mois aux copropriétaires. Toute contestation doit être réalisée dans un délai de 2 mois suivant cette notification "*par les copropriétaires opposants ou défaillant*"¹⁴⁷. Si rien n'est fait, il est impossible "[...] de remettre en cause les décisions prises par l'assemblée une fois le délai de deux mois écoulé"¹⁴⁸. Ainsi les décisions de l'assemblée peuvent être appliquées sans craindre de délai de recours ultérieur, car elles deviennent "*définitives et opposables à tous, sans que leur validité soit susceptible d'être ultérieurement remise en cause par voie d'action principale ou pas voie d'exception quelque soit le degré de gravité des irrégularités constatées*"¹⁴⁹.

Avant la fin du délai de recours, il est possible qu'un copropriétaire se manifeste en invoquant un motif valable. Nous allons maintenant voir quelles sont les voies de recours et leurs conséquences.

¹⁴⁵ LELIEVRE S., TYL O. "La modification de la consistance du lot de copropriété." intervention La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 17 Juin 2005, p. 1307, 3 Les modifications opposables dans la consistance du lot : la régularisation juridique de la situation de fait, 48

¹⁴⁶ LAFOND J. Vente d'un lot – Vérifications préalables, In. JCI Copropriété, Fasc. 107-35 : copropriété, LexisNexis, 1er Juillet 2014 mis à jour le 1er Octobre 2015. a) Difficultés d'appréciation

¹⁴⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art. 42

¹⁴⁸ op. cit. LELIEVRE S., TYL O. "La modification de la consistance du lot de copropriété."

¹⁴⁹ Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent



3) Voies de recours

Les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester les décisions prises en assemblée générale. Cependant, toute contestation doit être réalisée dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires, comme vu précédemment. Le procès-verbal est susceptible d'un recours en annulation pour les motifs suivants¹⁵⁰ :

- 🏠 L'observation des formalités légales, (question posée sans vote)
- 🏠 La violation des règles concernant la convocation et la tenue des assemblées,
- 🏠 La délibération sur une question non mentionnée à l'ordre du jour,
- 🏠 L'irrégularité dans la composition de l'assemblée,
- 🏠 L'irrégularité dans le décompte des voix,
- 🏠 La désignation du Président de l'assemblée générale,
- 🏠 La violation des conditions de majorité,
- 🏠 Le dépassement par l'assemblée de ses pouvoirs
- 🏠 La fraude et l'abus de majorité.

L'expiration du délai de recours purge toutes les irrégularités affectant les résolutions selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant dans le cas où le syndicat, par abus de pouvoir refuse un changement d'affectation, alors le contrôle de ses décisions relève de la compétence des tribunaux. *"Ils limitent son pouvoir en entachant d'abus de majorité l'absence de motivation du refus. [...] Le contrôle du juge sanctionne les abus qui pourraient être causés par une mésentente au sein d'une copropriété"*¹⁵¹.

Concernant le procès-verbal, il est une preuve que le changement d'affectation, dans notre cas, à été accepté. Cependant que vaut t'il précisément et le copropriétaire peut il mieux se protéger ? Le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire, *"La preuve de sa fausseté ne nécessite ni une procédure particulière (comme pour les actes authentiques) ni la production d'un écrit comme une matière contractuelle"*¹⁵².

Le délai de recours passé, il est donc très important de rendre la décision de l'assemblée générale opposable aux tiers. Ainsi il faut publier au service de la publicité foncière un modificatif de l'état descriptif de division précisant la nouvelle affectation du lot.

¹⁵⁰ Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent

¹⁵¹ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

¹⁵² BOUYEURE J.R. "La force probante du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires" Administrer n°325, août-septembre 2000, p. 10



4) La publication du changement d'affectation

Cette étape décisive est cependant celle qui est le plus souvent oubliée par les copropriétaires. *"Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier"*¹⁵³ immobilier. En effet sans publication, la décision votée par l'assemblée générale n'est pas opposable aux ayants causes à titre particulier (entre autres les donataires, légataires et acquéreurs). Il est donc important d'aller jusqu'au terme de la démarche et de rendre le modificatif de l'état descriptif de division opposable aux tiers par la rédaction d'un acte authentique et sa publication au service de la publicité foncière. En effet les décisions prises au sein de la copropriété ne s'imposent qu'au syndicat des copropriétaires tant qu'aucune démarche n'a été réalisée suite à l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

« [...] Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. [...] »

La résolution peut être actée et publiée très rapidement chez le notaire à condition d'avoir obtenu l'unanimité¹⁵⁴. Dans les autres cas, il faut attendre le délai des deux mois cité dans l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, afin que les opposants et les défaillants puissent contester.

Le vote en assemblée est très adapté pour les copropriétaires faisant les démarches de demandes avant d'effectuer dans la pratique des travaux. Cependant dans le cas d'une régularisation, il est possible de passer par d'autres moyens.

C. Les autres moyens de régularisation

La soumission au vote d'une demande de changement d'affectation du lot au sens du droit de la copropriété reste le moyen le plus sécurisé de procéder à un changement d'affectation. Cependant cela demande parfois la réalisation effective du changement de destination de l'immeuble, du fait de son évolution. Nous développerons ces modalités plus tard. Comme les demandes ne sont pas forcément réalisées dans les règles, la loi SRU et la jurisprudence mettent en avant d'autres moyens de régularisation des modifications à effectuer dans la copropriété d'une façon autre que le passage d'une décision en assemblée générale. Ces possibilités sont, la mise en place de servitudes (1) et la prescription acquisitive (2).

¹⁵³ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art.13

¹⁵⁴ Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent



1) La constitution de servitudes sur les parties privatives.

Avant 2004, les servitudes étaient considérées comme incompatibles dans la copropriété faute de fonds servant ou dominant du fait des parties communes, composante indissociable au lot de copropriété. Cependant la Cour de cassation en 2004 a réalisé un revirement pour finalement estimer que " *les parties privatives étant la propriété exclusive de chaque copropriétaire, il n'est pas anormal qu'elles puissent être l'objet de servitudes, actives ou passives. [...] L'assiette de la servitude ne porte alors que sur la partie privative du lot constituant le fonds servant*"¹⁵⁵.

Il convient de noter que la servitude doit avoir pour assiette une partie privative du lot de copropriété, par définition les parties de copropriété en jouissance exclusive n'en sont pas et ainsi ne pourront donc pas accueillir l'assiette d'une servitude. Ainsi un changement d'affectation, impliquant des accès insuffisants pour la nouvelle affectation, peut cependant être possible via la mise en place d'une servitude. Ce cas reste anecdotique cependant.

2) La prescription acquisitive de l'affectation irrégulière

Ce mode d'acquisition possible d'un droit réel par l'écoulement du temps, après une hésitation de la doctrine et de la jurisprudence, semble acquis aujourd'hui. La prescription trentenaire ne concerne pas l'affectation cependant la prescription abrégée quant à elle oui.

La prescription doit respecter les stipulations de l'article 2262 du Code civil. Le copropriétaire voulant prescrire doit justifier d'une possession¹⁵⁶ :

- | | |
|------------|---------------------------|
| 🏠 Paisible | 🏠 Non interrompue |
| 🏠 Publique | 🏠 Non équivoque, |
| 🏠 Continue | 🏠 A titre de propriétaire |

Cette prescription pour être abrégée ajoute à la liste précédente deux exigences.

- | | |
|------------------|---|
| 🏠 Un juste titre | 🏠 La bonne foi du copropriétaire possesseur |
|------------------|---|

La possibilité d'un juste titre semble délicate en copropriété : en effet "*la contradiction entre le règlement de copropriété et l'état descriptif de division d'une part, et l'acte de vente d'autre part, semblait exclure le juste titre*"¹⁵⁷.

Concernant la bonne foi du copropriétaire, celui-ci devra prouver qu'il s'estimait légitimement propriétaire exclusif de la partie du bien mentionné dans l'acte de vente de son lot.

"*Nous le voyons et cela est plutôt rassurant, le jeu de la prescription abrégée ne pourra s'appliquer que dans de rares hypothèses, ce qui garantira plutôt la stabilité de la qualification des différentes parties de l'immeuble en copropriété*"¹⁵⁸.

¹⁵⁵ Cass. 3e civ., 30 juin 2004, n° 03-11562 publié au bulletin

¹⁵⁶ C. Civ. Art. 2262 et Cass. 3e civ., 12 oct. 2011, n° 11-40.055

¹⁵⁷ LELIEVRE S., TYL O. "La modification de la consistance du lot de copropriété." intervention La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 17 Juin 2005, p. 1307, 3 Les modifications opposables dans la consistance du lot : la régularisation juridique de la situation de fait, 65

¹⁵⁸ ibid.



Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans. [...] »

Ainsi la prescription abrégée semble difficilement atteignable. Cependant l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ci-contre, dispose que les actions personnelles se prescrivent par dix ans, c'est donc le cas pour l'affectation irrégulière d'un lot qui deviendra donc acquise après dix ans¹⁵⁹.

La prescription qu'elle soit ou non abrégée, demande l'intervention d'un juge pour être reconnue officiellement.

Il est alors évident qu'il est moins dangereux de faire voter par le syndicat des copropriétaires et assemblée générale la demande de changement d'affectation plutôt que de devoir passer par le juge. Il existe différents types de changements d'affectations :

II. Les différents changements d'affectation possibles en copropriété

Comme nous l'avons déjà signalé, avant toute démarche, le copropriétaire qui souhaite réaliser un changement d'affectation doit s'assurer que l'affectation qu'il envisage soit conforme au cadre fixé par le règlement de copropriété et la loi du 10 juillet 1965¹⁶⁰.

*"Si le changement d'usage ou d'affectation du lot s'avère compatible avec ces trois exigences, aucun obstacle d'ordre juridique tiré du droit de la copropriété ne peut être élevé à l'encontre d'une telle opération"*¹⁶¹ dans ce cas, il *"doit être voté à la majorité de l'article 24"*¹⁶².

Il est possible, que le règlement de copropriété de par la destination de l'immeuble, ou les destinations selon Monsieur BOCCARA¹⁶³, impose une affectation unique pour tout l'immeuble. C'est le cas de la clause d'habitation exclusivement bourgeoise, qui impose pour tous les lots présents dans l'immeuble une affectation d'habitation. Cependant, il faut savoir que *"les clauses restreignant les droits des copropriétaires [...] (non) justifiées par la destination de l'immeuble, sont réputées non écrites"*¹⁶⁴ La jurisprudence va dans ce sens¹⁶⁵ en application de l'article 43, renvoyant à l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

C'est pourquoi, il faut systématiquement prendre en compte l'évolution de la copropriété lorsque l'on analyse les clauses du règlement de copropriété restreignant le changement d'affectation des lots du fait de la destination de l'immeuble. En effet, il *"ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble"*¹⁶⁶. Donc, si la destination de l'immeuble a évolué, elle ne justifie peut-

¹⁵⁹ CA Paris, ch. 19-B, 28 janv. 1999, n° 1996-08703 JurisData n° 1999-020059

¹⁶⁰ en ce sens : SOULEAU H. "Copropriété. Destination de l'immeuble. Modification de l'usage d'une partie privative." CJ1990DEF753N1, Defrénois, 30 juin 1990 n° 12, p. 753

¹⁶¹ SOULEAU H. "Copropriété. Destination de l'immeuble. Modification de l'usage d'une partie privative." CJ1990DEF753N1, Defrénois, 30 juin 1990 n° 12, p. 753

¹⁶² Cass. 3e civ., 5 janv. 1994, n° 92-10140

¹⁶³ BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", JCP G n°1, 1983, Art. I. 3115

¹⁶⁴ en ce sens : JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support de l'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹⁶⁵ Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15891 JurisData n° 2011-011067

¹⁶⁶ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art. 8



être plus les restrictions existantes. Si c'est le cas, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 étant d'ordre public, la restriction n'étant plus justifiée par la destination de l'immeuble sera réputée non écrite.

En cas de doute sur la conformité de l'affectation au droit s'appliquant dans la copropriété, il faut savoir que la Cour de cassation privilégie la liberté individuelle des copropriétaires, ainsi elle va vérifier si la clause restrictive est bien en accord avec la destination de l'immeuble. En effet, c'est la destination de l'immeuble la seule justification aux restrictions appliquées aux droits des copropriétaires.

Il est important de définir si l'affectation envisagée par le copropriétaire est applicable et à quelles conditions (A) ainsi que de savoir dans quel type de changement d'affectation possible nous nous trouvons (B) afin de déterminer entre autre les majorités à appliquer. Les copropriétaires ne réalisant pas forcément les changements d'affectation, il est important de définir les sanctions s'appliquant dans ce cas (C).

A. La définition de l'affectation possible

Le changement d'affectation est un droit qui doit cependant respecter certains impératifs. Nous allons maintenant analyser les différents changements d'affectations qui peuvent être, autorisés par le règlement de copropriété (1) ou bien ni autorisés ni prohibés (2), contraires à la destination de l'immeuble (3) ou encore interdits par le règlement de copropriété 4).

1) Le changement d'affectation autorisé par le règlement de copropriété

Un changement d'affectation peut s'envisager librement par un copropriétaire si :

- 🏠 le changement est compatible avec la destination de l'immeuble ;
- 🏠 ce changement respecte les droits des autres copropriétaires ;
- 🏠 l'activité n'est pas prohibée par le règlement de copropriété.

EXEMPLE

L'affectation compatible avec la destination mixte peut être habitation et local commercial, il s'agira seulement d'habitation dans le cas d'un immeuble destiné à une occupation exclusivement bourgeoise.

Certaines professions sont considérées de par les odeurs et le bruit comme portant atteinte aux droits des copropriétaires à condition qu'une installation ayant des nuisances similaires n'existe pas déjà dans le bâtiment, cependant le commerce de bouche n'est pas considéré comme tel¹⁶⁷, si les nuisances peuvent être limitées par des installations.

¹⁶⁷ Cass. 3e civ., 20 janv. 2004, n° 02-17120 JurisData n° 2004-022061



"Le syndicat des copropriétaires n'est compétent pour décider d'un changement d'affectation que lorsque la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires"¹⁶⁸. Ce qui complique les choses est le fait que la tolérance avant de porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires n'est pas la même en fonction des copropriétés, de leur destination et du règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété peut être très ouvert en instituant une liberté générale d'affectation concernant tous les locaux de l'immeuble. Parfois il peut même "*préciser que les copropriétaires seront libres d'y procéder sans requérir l'autorisation de l'assemblée générale*"¹⁶⁹.

Dans le cas d'une telle clause, celle-ci s'applique sur tous les locaux de la copropriété, soit sur les lots principal ou accessoire. Dans certains cas au contraire, le règlement de copropriété ne stipule rien sur les affectations, dans ce cas il est difficile de savoir que faire.

2) Le changement d'affectation n'est ni autorisé ni prohibé par le règlement de copropriété

Dans le cas où le changement d'affectation des parties privatives d'un lot, n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété, "*la question s'est rapidement posée de savoir si même en l'absence de toute interdiction expresse, il était possible de modifier la désignation ou l'usage d'un lot de copropriété, tels qu'ils s'y trouvent définis*"¹⁷⁰. La question semble tranchée, "*On retiendra que si le nouvel usage n'est pas interdit par le règlement, on se contentera de la majorité simple*"¹⁷¹.

Une jurisprudence considère que si le "*changement d'affectation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, [...] il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires [...] Par conséquent, le changement d'affectation était possible sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires*"¹⁷².

Le vide dans un règlement de copropriété semble interprété comme une autorisation tacite, ainsi un vote peut permettre de sécuriser le copropriétaire cependant, le risque de se voir refuser sa demande est non négligeable. Voyons maintenant qu'en est-il lorsque l'affectation projetée est contraire à la destination de l'immeuble.

3) Le changement d'affectation contraire à la destination de l'immeuble

Le changement d'affectation qui porte atteinte à la destination de l'immeuble est considéré comme manifestement incompatible avec celle-ci. Le copropriétaire se verra donc refuser le changement d'affectation de son lot lors du vote en assemblée générale pour cette raison.

¹⁶⁸ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

¹⁶⁹ BEAULIEU J.-N. Application des règles d'affectation selon la destination de l'immeuble. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-20 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015.

¹⁷⁰ BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives - Considérations générales. 2° Adéquation entre l'affectation énoncée et la réalité objective In. "JCI Copropriété, Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires", LexisNexis, 29 Septembre 2015

¹⁷¹ op. cit. PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété."

BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives précédemment cité

¹⁷² CA Douai, ch. 1-2, 18 oct. 2006, n° 04-05857 JurisData n° 2006-317509



Ainsi par exemple, "[...] la cour d'appel a souverainement retenu que la destination de l'immeuble étant à usage exclusif d'habitation, l'exercice d'une activité commerciale [...], devait être interdit"¹⁷³. En effet dans ce cas, "l'affectation projetée est manifestement incompatible avec la destination de l'immeuble"¹⁷⁴.

Le problème dans ce type de changement est que la destination de l'immeuble est un critère "non seulement imprécis, ce qui a maintes fois été souligné, mais qu'au surplus il est évolutif"¹⁷⁵. Ainsi il est parfois très difficile de savoir si à priori l'affectation projetée est ou non conforme à la destination de l'immeuble du fait de la difficulté d'appréhender cette notion. C'est pour cela que la jurisprudence est aussi abondante sur la question.

Une méthode, permettant au copropriétaire de faire accepter le changement d'affectation qu'il envisage existe. Il s'agit de faire évoluer la destination de l'immeuble, cas pour lequel "il faut l'unanimité"¹⁷⁶, "s'agissant d'une décision qui porte atteinte à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance"¹⁷⁷. Ceci est difficilement atteignable. C'est seulement suite à cette modification qu'il sera possible de soumettre au vote en assemblée générale le changement d'affectation de son lot alors conforme à la destination de l'immeuble.

Le changement d'affectation interdit par le règlement de copropriété est également contraignant du fait des majorités à réunir.

4) Le changement d'affectation interdit par le règlement de copropriété

Concernant les changement d'affectation des parties communes "Seule une décision prise à l'unanimité permettrait d'y parvenir"¹⁷⁸ car il est alors question de "modifications apportées directement aux stipulations du règlement de copropriété, concernant [...], l'affectation [...] des parties communes"¹⁷⁹.

Le règlement de copropriété peut par une destination très stricte quasiment définir les affectations des lots et dans ce cas il est parfois délicat d'en changer l'affectation. Un lot à usage d'habitation dans un immeuble destiné à une habitation strictement bourgeoise par exemple, cette appellation ne permet pas de changement d'affectation sans modification du règlement de copropriété.

Cependant des termes moins précis comme, "appartement" peut permettre ce changement. En effet, il est traditionnellement défini comme : "un ensemble de pièces organisé, mais dans lequel on pourra indifféremment habiter, exercer une activité libérale ou de bureau, voire une activité

¹⁷³ Cass. 3e civ., 28 avr. 1993, n° 91-11296 JurisData n° 1993-001295

¹⁷⁴ LAFOND J. Vente d'un lot – Vérifications préalables, In. JCI Copropriété, Fasc. 107-35 : copropriété, LexisNexis, 1er Juillet 2014 mis à jour le 1er Octobre 2015. a) Difficultés d'appréciation 19

¹⁷⁵ LAFOND J. Vente d'un lot – Vérifications préalables

¹⁷⁶ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

¹⁷⁷ BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives - Considérations générales. In. "JCI Copropriété, Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires", LexisNexis, 29 Septembre 2015 2° Adéquation entre l'affectation énoncée et la réalité objective

¹⁷⁸ VIGNERON G. Modification du règlement de copropriété In. "JCI Copropriété, Fasc. 655 : formulaire d'administration de la copropriété", LexisNexis, mis à jour le 11 Février 2014 par J-M. ROUX.

¹⁷⁹ Ibid.



*d'enseignement privé*¹⁸⁰. Dans ce cas, il faudra se référer à la destination de l'immeuble qui encadre les affectations. En effet en fonction de celle-ci le terme appartement désignera par exemple un local à usage d'habitation si la destination de l'immeuble est à usage d'habitation, ainsi il s'agit alors d'une interdiction de changement d'affectation du fait de la destination de l'immeuble. Cependant concernant un immeuble à destination d'habitation ou de bureau, le terme appartement ne bloque pas la transformation de celui-ci en bureau du fait de la destination mixte de l'immeuble.

Il est également possible que l'affectation envisagée soit "*expressément interdite par le règlement de copropriété*"¹⁸¹. Dans ce cas, les clauses peuvent être parfaitement limpides ou au contraire prêter à interprétation.

Pour exemple, lorsque le règlement de copropriété prohibe les "*activités de nature à causer des nuisances aux autres copropriétaires par le bruit, l'odeur ou toute autre cause*".¹⁸² La jurisprudence a jugé que ces atteintes à la destination de l'immeuble par le non-respect du règlement de copropriété devaient être appréciées, "*in-concreto au regard des caractères de chaque immeuble et des inconvénients réels que la nouvelle affectation génère*"¹⁸³.

Ainsi ce type de clause ne peut pas justifier le refus systématique de certains types d'activités. La jurisprudence est constante sur ce point depuis 1986¹⁸⁴. Ainsi "*c'est le principe de liberté qui prévaut mais une liberté conditionnelle soumise au respect des droits des autres copropriétaires et au respect de la destination de l'immeuble*"¹⁸⁵.

L'illustration parfaite de la portée de cette clause sont les lots affectés à un usage commercial. En effet le changement d'usage de ceux-ci ne nécessite pas de demande en assemblée générale sauf stipulation contraire du règlement de copropriété¹⁸⁶. Il faut savoir que l'activité de restauration est considérée comme une activité commerciale¹⁸⁷. Cependant ce changement se heurte à la clause restrictive du règlement de copropriété interdisant les activités bruyantes et odorantes.

Il est autorisé d'exploiter dans un lot commercial une activité de restauration selon la jurisprudence. "*L'interdiction par le règlement de copropriété de l'exercice d'aucune «profession, ni aucun métier bruyant, insalubre ou exhalant de mauvaises odeurs» ne s'oppose pas à l'exploitation d'un restaurant dans les parties privatives*"¹⁸⁸. En effet, pour que l'exploitation de l'activité soit considérée comme gênante il faut "*que la gêne ainsi occasionnée soit effective et non subjective*".¹⁸⁹ De plus, celle-ci n'est considérée que s'il n'est pas possible "*d'y porter remède par des aménagements particuliers*"¹⁹⁰.

¹⁸⁰ BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives - Considérations générales. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015

¹⁸¹ LAFOND J. Vente d'un lot – Vérifications préalables. In. JCI Copropriété, Fasc. 107-35 : copropriété, LexisNexis, 1er Juillet 2014 mis à jour le 1er Octobre 2015. a) Difficultés d'appréciation

¹⁸² Ibid. a) Difficultés d'appréciation 20- zones d'incertitude

¹⁸³ JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété." support d'intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

¹⁸⁴ Cass. 3e civ., 10 déc. 1986, n° 85-10987 85-11374

¹⁸⁵ op. cit. JAMMES F. "La destination de l'immeuble mis en copropriété."

¹⁸⁶ Cass. 3e civ., 20 janv. 2004, n° 02-17120 JurisData n° 2004-022061

¹⁸⁷ Cass. 3e civ., 7 déc. 1994, n° 91-13035 JurisData n° 1994-002794

¹⁸⁸ Cass. 3e civ., 14 déc. 2010, n° 09-71134 JurisData n° 2010-024012

¹⁸⁹ BEAULIEU J.-N. Application des règles d'affectation selon la destination de l'immeuble. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-20 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015.

¹⁹⁰ Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. "La copropriété", repères experts, édition 2012



Il est également possible que la destination de l'immeuble ait évolué, ainsi les clauses du règlement de copropriété bloquant le changement d'affectation envisagé ne sont peut être plus justifiées.

Dans le cas où l'évolution de la destination est correctement appréhendée par tous et que le changement d'affectation est adopté, *"le règlement peut indirectement, en quelque sorte par ricochet, exiger des adaptations consécutives"*¹⁹¹ à cette décision valablement adoptée par l'assemblée générale. Ainsi, le changement d'affectation interdit par le règlement de copropriété voté par le syndicat des copropriétaires, peut nécessiter du fait de ce vote, une adaptation du règlement de copropriété afin de garder une logique dans le copropriété.

Dans le cas contraire, le copropriétaire *"aura alors intérêt à déférer cette délibération au tribunal pour faire juger que la clause servant de fondement à ce refus est illicite au regard de la destination de l'immeuble"*¹⁹².

B. Application concrète du changement d'affectation

Le *"changement (d'affectation) doit se traduire par une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété"*¹⁹³.

Afin de préparer la rédaction du modificatif de l'état descriptif de division, il est nécessaire d'obtenir :

- 🏠 la fiche générale d'immeuble, auprès du bureau des hypothèques,
 - 🏠 la copie du règlement de copropriété,
 - 🏠 l'ensemble des modificatifs,
 - 🏠 les plans, si possible.
- } auprès du syndic ou du notaire rédacteur

Les droits accessoires aux parties communes sont les droits à construire, ceux-ci sont liés à l'assiette foncière de la copropriété et *"constitue un droit accessoire aux parties communes qui à ce titre ne peut être exercé que par la collectivité des copropriétaires"*¹⁹⁴ pour la création de locaux communs ou privatifs.

Ainsi, selon la loi du 10 juillet 1965, *"Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :*

- 🏠 *le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;*
- 🏠 *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes"*¹⁹⁵.

Les changements d'affectations peuvent être réalisés sans privatisation des droits accessoires aux parties communes autrement dit droits à construire (1), ou bien avec rachat de droits à construire (2).

¹⁹¹ VIGNERON G. Modification du règlement de copropriété In. "JCI Copropriété, Fasc. 655 : formulaire d'administration de la copropriété", LexisNexis, mis à jour le 11 Février 2014 par J-M. ROUX.

¹⁹² BEAULIEU J.-N. *Application des règles d'affectation selon la destination de l'immeuble*. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-20 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015. P28 2° - 57

¹⁹³ Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. *"La copropriété"*, repères experts, édition 2012 Ordre des géomètres-experts, "addendum à la plaquette le "géomètre-expert et la copropriété" concernant les modificatifs", 05 décembre 2011

¹⁹⁴ LELIEVRE S., TYL O. *"La modification de la consistance du lot de copropriété."* support de l'intervention : La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 17 Juin 2005, 1307

¹⁹⁵ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art.3



1) Le changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires aux parties communes

Le changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires aux parties communes, c'est-à-dire sans rachat de droit à construire attaché au bâtiment propriété indivise du syndicat des copropriétaires, est réalisé lors de la transformation d'un local sans changement de consistance.

La consistance est alors à déterminer, c'est une notion qui "*s'apprécie notamment* :

- 🏠 *au regard de sa désignation figurant dans le règlement de copropriété, de son emprise privative physique tel que résultant du plan annexé, [...]*
- 🏠 *au regard de son affectation,*¹⁹⁶
- 🏠 *de sa nature,*
- 🏠 *des matériaux utilisés*
- 🏠 *de sa distribution*¹⁹⁷

La jurisprudence a défini ce qui la modifie, "*le changement de consistance s'entend de la transformation apportée à la composition d'un local préexistant afin d'en modifier le volume ou la surface de manière substantielle, notamment par l'addition de constructions, la démolition totale ou partielle de la construction ou sa restructuration par division ou réunion de locaux préexistants*"¹⁹⁸. Ainsi tous travaux modifiant la structure du lot est en fait un changement de consistance de celui-ci.

Ainsi le changement d'affectation peut s'effectuer sans changement de consistance (a) ou avec changement de consistance (b).

a. Changement d'affectation sans changement de consistance

C'est l'exemple, d'un appartement transformé en local professionnel ou en commerce. Dans ce cas le changement effectué ne nécessite pas de changement du numéro de lot, suivant l'instruction du 1^{er} août 1979.¹⁹⁹

Comme le numéro de lot, les quotes-parts de parties communes sont inchangées ; en effet, l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les quotes-parts des parties communes sont intangibles. La jurisprudence le précise. "*La répartition des charges communes générales est possible alors que la répartition des quotes-parts de parties communes est quant à elle intangible*"²⁰⁰.

Ainsi, seule la répartition des charges sera modifiée dans le cas où il est prévu une aggravation des charges. Cela peut être le cas d'un local à usage professionnel accueillant de la clientèle, les charges d'ascenseur seront dans ce cas réévaluées pour le lot du fait de sa nouvelle affectation. Cette modification des charges sera votée à la majorité de l'article 25²⁰¹. Ainsi un changement effectué en rez-de-chaussée n'imposera pas de répartition des charges.

¹⁹⁶ LELIEVRE S., TYL O. "La modification de la consistance du lot de copropriété." support d'intervention, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 17 Juin 2005, 1307

¹⁹⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art.5

¹⁹⁸ CE, 3 SSR, 2 Juillet 2014, n° 358932, mentionné aux tables du recueil Lebon

¹⁹⁹ B.O.I. N° 140 du 2 août 1979 [BOI 10E-1-79] n°72

²⁰⁰ Cass. 3eme civ., 4 nov. 2014, n° 13-22243

²⁰¹ Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. "*La copropriété*", repères experts, édition 2012
Ordre des géomètres-experts, "addendum à la plaquette le "géomètre-expert et la copropriété" concernant les modificatifs", 05 décembre 2011



Le problème de cette intangibilité des quotes-parts de parties communes générales est de l'expliquer aux copropriétaires. Nous allons maintenant nous intéresser au changement d'affectation avec changement de consistance.

b. Changement d'affectation avec changement de consistance

C'est le cas d'un lot secondaire transformé en un lot principal, du fait de travaux modifiant sa consistance, soit son organisation intérieure.

Le numéro de lot est inchangé comme pour le changement d'affectation sans changement de consistance depuis l'instruction du 1^{er} août 1979.²⁰²

Concernant les quotes-parts de parties communes il y a deux écoles :

- 🏠 L'ordre des géomètres experts, qui dans ses fascicules explique que "*Les quotes-parts de parties communes sont réévaluées en fonction des coefficients de consistance des locaux retenus lors de la mise en copropriété, ou par comparaison avec un lot ayant une nature et une consistance similaires.*"²⁰³
- 🏠 Maître Patrice LEBATTEUX, qui lors de notre rencontre a insisté sur l'intangibilité des tantièmes de parties communes et donc les gardent en l'état.

CONCRETEMENT

L'avantage de la méthode de l'ordre des géomètres experts est qu'il est facile d'expliquer la démarche de réévaluation des quotes-parts de parties communes et de charges dans un même temps cela semble logique au copropriétaire. Il comprend qu'il va payer plus mais en parallèle avoir plus de quotes-parts de parties communes. Nous voyons ici une approche technique, pratique et équitable.

L'intangibilité des quotes-parts de parties communes va imposer, dans notre cas, une réévaluation des charges sans aucune modification des quotes-parts de parties communes. Le copropriétaire qui ne fait, la plupart du temps, pas de nette différence entre les charges et les quotes-parts risque de s'y perdre facilement.

Concernant la répartition des charges, celles-ci seront recalculées et votées à la majorité de l'article 25. Dans le cas où l'affectation n'est pas contraire au règlement de copropriété, sinon c'est la majorité la plus contraignante qui s'applique, l'unanimité.

Cependant, si le changement d'usage est dû à des travaux autorisés par l'assemblée dans le cadre de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, la modification de la répartition des charges sera votée comme pour l'autorisation de travaux à la majorité de l'article 24.²⁰⁴

²⁰² B.O.I. N° 140 du 2 août 1979 [BOI 10E-1-79] n°72

²⁰³ Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. "*La copropriété*" op. cit. p63
op. cit. Ordre des géomètres-experts, "addendum à la plaquette le "géomètre-expert et la copropriété"

²⁰⁴ op. cit. Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. "*La copropriété*" p64
op. cit. Ordre des géomètres-experts, "addendum à la plaquette le "géomètre-expert et la copropriété"



2) Les changements d'affectation avec privatisation de droits accessoires aux parties communes

Ces changements s'appliquent à des lots non comptés dans la surface Carrez, comme les caves ou les garages. Ceux-ci afin d'être transformés en autre chose qu'une cave ou un garage doivent privatiser les droits à construire avant tout changement d'affectation, pour devenir par exemple un local commercial ou d'habitation.

La méthodologie suivante est valable dans le silence du règlement de copropriété à ce sujet. Le changement d'affectation avec privatisation des droits à construire (a) peut nécessiter une nouvelle répartition des charges (b) dont le calcul et la date de mise en application, sont à ne pas négliger.

a. Changement d'affectation avec privatisation de droits à construire

Dans le cas d'un changement d'affectation avec privatisation des droits à construire, il est nécessaire pour le propriétaire d'acquiescer ces droits auprès du syndicat des copropriétaires. Celui-ci est vendu sous forme d'un lot transitoire dit "issu de la privatisation des droits à construire". Les bénéfices sont partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de parties communes. Malgré la disparition du COS cette propriété conserve une valeur qui, d'après Maître LEBATTEUX doit être un "*prix réel et sérieux calculé d'après une analyse de la constructibilité sans projet et avec projet*"²⁰⁵.

Ensuite ce lot nouveau, auquel sont affectés des tantièmes de copropriété et de charges est réuni avec le lot actuel afin d'obtenir une unité d'habitation ou autres, bénéficiant de droits à construire et par le fait devient donc transformable.

Concernant la majorité à appliquer, "*le changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires (aux parties communes) est autorisé dès lors qu'il n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et (il) doit être voté à la majorité de l'article 26*"²⁰⁶.

Concernant l'exécution des travaux, dès lors que ceux-ci affectent "*les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble*",²⁰⁷ le copropriétaire est tenu de demander l'autorisation à l'assemblée générale ; demande qui nécessite un vote à la majorité de l'article 25.

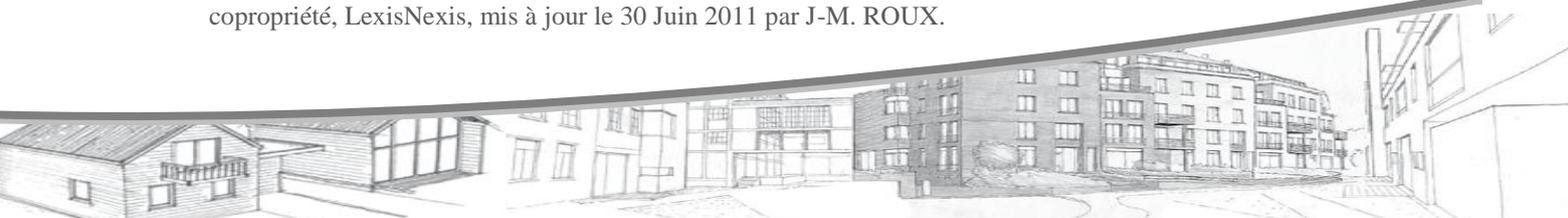
En plus de la demande de travaux, il faudra que le copropriétaire fasse une demande de changement d'affectation de son lot. En effet la jurisprudence est contre la notion de décision implicite. Ainsi ce n'est pas parce que les travaux pour réaliser les modifications en vue du changement d'affectation sont accordés que la demande de changement d'affectation le sera. Ces demandes dépendent de deux votes différents. Cependant pour un auteur, "*la nécessité de deux votes successifs ne devrait pas être requise dès lors que l'ordre du jour de l'assemblée générale est suffisamment explicite sur la finalité des travaux en question ; on peut estimer que leur acceptation vaut également accord du syndicat pour le nouvel usage du lot*"²⁰⁸.

²⁰⁵ Prise de note issue de l'entretien avec Maître LEBATTEUX, du 19 mai 2016.

²⁰⁶ op. cit. Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts. "La copropriété", p65

²⁰⁷ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art.25 b

²⁰⁸ VIGNERON G. *Changement d'affectation de lot* In. JCI Copropriété, Fasc. 730 : formulaire d'administration de la copropriété, LexisNexis, mis à jour le 30 Juin 2011 par J-M. ROUX.



Le changement d'affectation associé à une privatisation des droits à construire entraîne le plus souvent une nouvelle répartition des charges.

b. Changement d'affectation avec une nouvelle répartition des charges

La privatisation des droits à construire et son incorporation à un lot entraîne une nouvelle répartition des charges du fait du changement d'affectation et donc d'usage d'une partie de lot. Le changement d'usage peut être lié à l'affectation d'une partie de lot à un usage professionnel du fait d'une autorisation administrative attachée à la personne, autorisation personnelle. Dans ce cas le lot devient à usage mixte d'habitation et professionnel, son affectation change.

Ainsi, " la modification de la destination peut entraîner une modification de la répartition des charges"²⁰⁹. Cependant, ce n'est pas le changement de destination en lui-même qui a pour conséquence de modifier la répartition des charges, il faut estimer " si l'activité nouvellement exercée entraîne un accroissement réel des charges relatives aux services collectifs ou aux éléments d'équipement commun"²¹⁰.

Les changements d'affectation de caves en habitation ou d'une habitation en local mixte répondent bien à cet impératif et amènent à une réévaluation des charges ; leurs changements d'affectation ayant un impact sur les modalités d'usage des parties communes. Cependant quelles sont les charges impactées par le changement d'affectation ?

La loi du 10 juillet 1965, dispose que "la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives"²¹¹ est votée à la majorité de l'article 25. Cet alinéa (25e) est applicable "alors même que le nouvel usage du lot est prévu par le règlement de copropriété"²¹². Cependant "l'article 26 de la même loi retient la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers, lorsque le changement d'usage nécessite une modification du règlement de copropriété. Les juges préconisent, selon les cas, l'obtention de la majorité des voix de tous les copropriétaires, la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers... [...]"²¹³

Les règles de majorité, lorsqu'un changement d'affectation demande plusieurs modifications telles que l'adaptation du règlement de copropriété et des charges, peuvent être présentées devant l'assemblée générale sous forme de deux résolutions avec chacune leur règle de majorité ou bien sous forme d'une seule question groupant les deux, votées sous la majorité la plus contraignante.

Mais dans ce cas, "il est sans doute opportun de saisir l'assemblée générale de deux questions : celle de la nouvelle destination envisagée (ou des travaux évoqués au numéro précédent) et celle de la modification corrélative des charges visées à l'article 10, alinéa 1er, de la loi"²¹⁴. Cela permet de s'assurer que le copropriétaires ont bien compris la conséquence de la nouvelle affectation du lot et ainsi d'éviter d'éventuels recours.

²⁰⁹ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

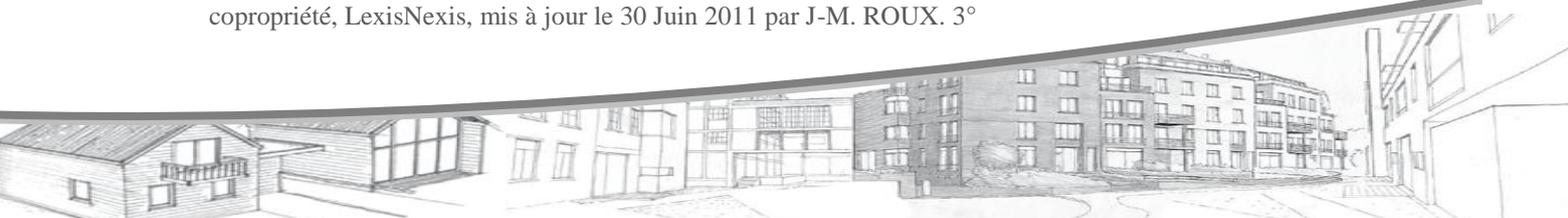
²¹⁰ ibid.

²¹¹ L. n° 65-557, 10 juill. 1965, Art.25 e

²¹² ATIAS C. Chapitre 4 - La propriété en copropriété immobilière In "Répertoire du droit immobilier." Dalloz, juin 2014 actualisation octobre 2015 p10 - 777

²¹³ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²¹⁴ VIGNERON G. Changement d'affectation de lot In. JCl Copropriété, Fasc. 730 : formulaire d'administration de la copropriété, LexisNexis, mis à jour le 30 Juin 2011 par J-M. ROUX. 3°



- Calcul des nouvelles charges

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. [...] »

Le calcul des charges nouvelles n'impacte pas toutes celles existantes. Seules les charges citées à l'article 10 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 sont concernées et "[...] peuvent être modifiés en cas de changement d'usage d'une partie privative; aucune modification de la répartition des charges de l'article 10 alinéa 2 [...] ne peut intervenir"²¹⁵.

- Application de la nouvelle répartition des charges

La nouvelle répartition des charges prend effet à la date de publication de l'acte authentique. Un syndic qui fait appliquer la grille de répartition des charges modifiée alors que le modificatif de l'état descriptif de division n'est pas publié n'est pas en règle.

Les changements d'affectation ne sont pas toujours réalisés régulièrement mais souvent sont régularisés par la suite. Cette pratique en plus d'être coûteuse en cas de travaux engagés si le syndicat des copropriétaires refuse; peut s'avérer coûteuse du fait des sanctions existantes en cas de non respect des procédures de changement d'affectation.

²¹⁵ Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent



C. Sanction en cas de changement d'affectation non régulier

En cas de changement d'affectation non régulier, il est prévu une sanction. Celle-ci s'applique tant que les 10 années évoquées par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ne se sont pas écoulées.

La sanction d'un changement d'affectation illicite est, en effet, "*le rétablissement des lieux à leur affectation antérieure, rétablissement qui peut être judiciairement ordonné pendant un délai de dix ans*"²¹⁶. Passé ce délai, qui court à compter de la date de l'infraction commise²¹⁷, il n'est plus possible de remettre en cause l'affectation qui est alors prescrite.²¹⁸

Dans le cas où il n'y a pas eu prescription car le délai des 10 ans n'est pas écoulé, cela peut être coûteux pour le copropriétaire qui a réalisé les travaux et qui va devoir payer à nouveau pour la remise en état de son lot en adéquation avec son affectation d'origine.

Un changement d'affectation dans les règles nécessite donc la réalisation de demandes en assemblée générale, en fonction du projet. Cela pourra être utile pour :

- 🏠 pouvoir déposer une demande de permis de construire,
- 🏠 demander le changement d'affectation du lot,
- 🏠 demander un calcul des charges,
- 🏠 acheter les droits à construire.

Ces demandes permettant d'être dans la légalité vis-à-vis de la copropriété sont à compléter par d'autres demandes permettant d'être en règle vis-à-vis de l'administration.

Lors des définitions nous avons constaté que les droits de la copropriété, de l'urbanisme ainsi que de la construction et de l'habitation étaient, en réalité, des droits parallèles. Nous retrouvons ce parallélisme dans les demandes. En effet, il faut les réaliser indépendamment. Le seul lien est assuré par l'obligation de demande d'autorisation au syndicat des copropriétaires avant de pouvoir déposer une demande de permis de construire.

Cependant, la demande administrative de changement d'affectation est aussi importante que celle liée au droit de la copropriété, car elle formalise le changement d'affectation dans le droit de l'urbanisme où l'on parle de changement d'usage. Nous allons maintenant l'analyser.

²¹⁶ BEAULIEU J.-N. Application des règles d'affectation selon la destination de l'immeuble. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-20 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015. -64

²¹⁷ Cass. 3e civ., 2 févr. 1999, n° 97-14558 JurisData n° 1999-000534

²¹⁸ CA Paris, ch. 19-B, 28 janv. 1999, n° 1996-08703 JurisData n° 1999-020059



Partie 3 : Autorisation administrative de changement d'usage

La réalisation d'une demande administrative concernant le changement d'usage est une étape indispensable, souvent peu connue cependant. En effet, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division peuvent sembler se suffire à eux-mêmes. Malgré cela, pour être conforme aux règles d'urbanismes en vigueur, il est indispensable d'obtenir une autorisation administrative de changement d'usage. Celle-ci a entre autre, une fonction de régulation sur le nombre de logements dans les grandes villes. C'est essentiellement pour cela qu'elle peut s'avérer extrêmement contraignante. En effet, à titre d'illustration *"les objectifs de la Mairie de Paris sont de préserver un équilibre entre habitat et activité économique tout en freinant l'inflation des valeurs locatives"*²¹⁹. Ainsi les autorisations nécessaires liées aux règles d'urbanisme (II) ont un fonctionnement et des modalités d'applications particulières (I).

I. Le fonctionnement des autorisations

Les autorisations de changement d'usage ont été mises en place dans les grandes villes afin de *"favoriser le résidentiel en intra-muros et éviter les mutations anarchiques"*²²⁰, et ainsi *"protéger le parc de logements dans certaines zones tendues"*²²¹.

En effet, il existe de fortes disparités au niveau de la répartition des logements dans Paris, et une abondance de locaux commerciaux vides. C'est pour cela que *"le législateur est hostile au changement d'affectation des locaux et impose donc une procédure de plus en plus contraignante"*²²². Ainsi par le biais de compensations lors des changements d'usage la Mairie de Paris veut, à terme, équilibrer ces disparités²²³. *"Ces autorisations visent à encadrer le changement d'usage des locaux d'habitation, c'est-à-dire leur transformation en locaux professionnels ou commerciaux"*²²⁴.

Nous noterons que les locaux commerciaux comprennent les locaux destinés à la location avec des baux de courte durée, et ne constituant pas la résidence principale du propriétaire ou du locataire²²⁵. Ainsi les compensations s'appliquent lors du changement d'usage de ces locaux²²⁶.

Ce type de demande se réalise selon un périmètre géographique défini (A), sur des locaux précis (B) et lors du non respect de ces demandes des sanctions s'appliquent (C).

²¹⁹ MOREL P. A Paris, les meublés touristiques et d'affaires ne sont pas des locaux d'habitation. Les cahiers M², Déc. 2013

²²⁰ PLOTTIN F. La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à Paris In. *"Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits."* Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

²²¹ Fiches d'orientation : *"Changement d'usage des logements."* Dalloz, 2016

²²² RUET L. "Changement d'affectation des locaux et nullité du bail commercial." DEF122a7, Defrénois, 30 janvier 2016 p. 78, §n° 2

²²³ MOREL P. Opérateur en cession de commercialité. Les cahiers M², Nov. 2011

²²⁴ Mairie de Paris. "La démarche à suivre si vous « changez » la destination d'un local." [en ligne]. Disponible sur <<http://next.paris.fr/pro/du-changement-d-usage-de-locaux-d-habitation/demande-de-changement-d-usage/changement-de-destination/>> mis à jour le 01 février 2016 (consulté le 14/04/2016)

²²⁵ Cass. 3e civ., 1 juill. 2016, n° 14-29655 à 14-29676

²²⁶ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015
CCH Article L631-7



A. Modalités géographique de cette autorisation

L'autorisation de changement d'affectation ne concerne pas tout le territoire français. Ainsi il est appliqué seulement dans certaines communes.

Les autorisations administratives préalables à un changement d'usage sont encadrées par l'article L.631-7-1, il est "*applicable aux 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*"²²⁷. Cependant l'article L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation "*permet d'étendre l'interdiction à toute autre commune (ou partie de son territoire) par décision du Préfet et après avis du maire*"²²⁸ de la commune concernée. Il est également possible de n'impacter ces contraintes que sur une partie de la commune²²⁹.

Ainsi il est obligatoire d'appliquer ces contraintes dans les communes citées, cependant il peut être envisageable de le faire pour des communes de taille moindre. Le changement d'usage doit être réalisé, nous allons définir qui est le déclarant dans ce type de démarche.

La demande de changement d'usage et de travaux parfois associée doit être effectuée auprès d'un guichet unique concernant la ville de Paris. Il s'agit du "PASU, Pôle Accueil et Service à l'Usager, de la Direction de l'urbanisme de la Mairie de Paris"²³⁰.

Ce sont "les propriétaires, les usufruitiers, les emphytéotes, les preneurs d'un bail à construction ou à réhabilitation"²³¹ qui doivent réaliser cette demande.

B. Champ d'application matériel

Le changement d'usage concerne les locaux, en conséquence il convient de vérifier quels sont les locaux concernés. C'est-à-dire, qu'il faut définir quels sont les locaux concernés (1) et leur usage (2), cette notion étant la base préalable à tout développement.

1) Locaux concernés

La demande de changement d'usage "*ne vise que les locaux à usage d'habitation, susceptibles d'être transformés en un autre usage*"²³². Ce qui est encadré est en fait "*l'interdiction du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, sauf autorisation préalable*"²³³. Rappelons ici qu'il "*n'existe plus de distinction entre locaux à usage administratif, professionnel ou commercial*"²³⁴.

²²⁷ CCH Article L631-7

²²⁸ IDALENC G. "Du changement d'affectation au changement d'usage." Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277
CCH Article L631-9

²²⁹ CCH Article L631-9

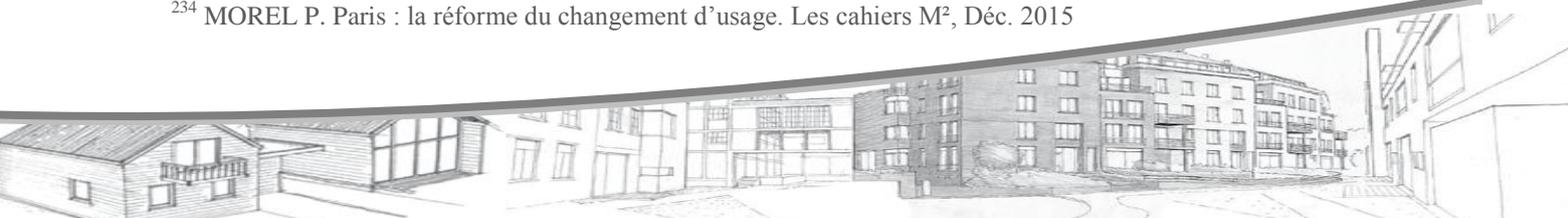
²³⁰ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

²³¹ Elnett, Changement d'usage d'affectation et d'utilisation, 2016, § n°40

²³² Fiches d'orientation : "*Changement d'usage des logements.*" Dalloz, 2016

²³³ VIDALENC G. "*Du changement d'affectation au changement d'usage.*", Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277

²³⁴ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015



Dans le Code de la construction et de l'habitation, les locaux d'habitation sont définis précisément. " *Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1*"²³⁵. La notion d'annexe d'un logement constituant un local d'habitation est surprenante puisqu'en effet ce "*n'est [...] pas la chambre de service (et) promet des difficultés*"²³⁶.

Les locations touristiques ne rentrent pas dans le cadre de l'article L. 632-1. C'est pourquoi il doit être réalisé une demande de changement d'usage afin de pouvoir effectuer ce type de locatif en règle, dans des locaux à usage autre qu'habitation. La ville de Paris veut faire respecter ces contraintes légales car c'est "*ce type de location qui concurrence les hôtels, diminue l'offre de location et renchérit le coût du logement*"²³⁷. Ainsi, au niveau des compensations, celles-ci seront strictes afin de "*maintenir un nombre de logements au moins identique dans un même arrondissement*"²³⁸.

A l'inverse, les locaux destinés à changer d'usage afin de devenir de l'habitation doivent se conformer aux conditions de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cependant ces locaux ne subissent pas de contraintes de compensations lors de leur transformation. Ainsi la détermination de l'usage des locaux est très importante.

2) La détermination de l'usage des lots.

L'usage des locaux est déterminant dans l'exercice de son droit de propriété par le copropriétaire, ainsi il est important de se concentrer sur sa définition, et comment la déterminer.

Cette détermination "*distingue les immeubles construits avant le 1er janvier 1970 (a) et ceux construits après cette date (b)*"²³⁹. Cette évolution a été mise en place afin de parer au problème de preuve qui se posait, "*la réglementation, datant d'une soixantaine d'années, était devenue difficilement applicable*"²⁴⁰.

a. Immeubles construits avant le 1er janvier 1970

Un local "*est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970*"²⁴¹. Cependant, s'il a acquis régulièrement un autre usage suite à une autorisation de changement d'usage après cette date, c'est celle-ci qui fait foi.

Le 1^{er} janvier 1970, est la date à laquelle a été établi le fichier de révision foncière "*pour recenser les locaux et leur usage en vue de la mise à jour de l'assiette des impôts locaux*"²⁴². En

²³⁵ CCH Article L631-7

²³⁶ VIDALENC G. "Du changement d'affectation au changement d'usage.", Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277

²³⁷ "La mairie de Paris veut modérer les locations meublées touristiques" Droit immobilier Dépêches JCI, 31 janvier 2012

²³⁸ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

²³⁹ VIDALENC G. "Du changement d'affectation au changement d'usage.", Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277

²⁴⁰ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁴¹ CCH. Art. L. 361-7



effet à cette période les changements d'usage des locaux n'étaient plus correctement suivis. Cette situation posait des problèmes au niveau de la relève des impôts, et représentait un réel manque à gagner pour l'état. C'est pourquoi il a été entrepris cette révision foncière. Cependant, *"la fiche de révision foncière de 1970 [...] peut être contestée par tout moyen"*²⁴³.

L'affectation quant à elle, peut être définie par tout mode de preuve²⁴⁴. Cependant il n'existe plus de certificat administratif indiquant son usage régulier. Certificat délivré avant la révision foncière de 1970 afin de certifier l'usage de son bien. Nous remarquons que le texte ne demande pas à ce que l'affectation soit régulière, mais demande *"de démontrer une situation de fait"*²⁴⁵.

b. Immeubles construits à partir du 1er janvier 1970

Concernant les immeubles construits après le 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet de travaux en changeant la destination, ils *"sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés"*²⁴⁶. Dans le cas d'un changement d'usage nécessitant une compensation, le local autorisé à changer d'usage et celui ayant servi de compensation sont tous les deux réputés avoir l'usage accordé dans cette autorisation. Ainsi il faut se reporter au permis de construire considéré comme une preuve irréfragable de l'usage pour lequel le bâtiment a été construit.

Nous noterons avant le 1^{er} octobre 2007 que *"le Code de l'urbanisme n'imposait le dépôt d'un permis de construire que lorsque les changements de destination réalisés [...] s'accompagnaient de travaux d'une certaine importance"*²⁴⁷. Il subsiste alors un doute sur cette période quant à la régularité des changements d'affectation.

Cependant, *"depuis 2005, le changement d'usage doit être publié, ce qui (en) facilite le contrôle"*²⁴⁸. En effet la publication, en plus de faciliter le contrôle de l'administration, protège le propriétaire et certifie que l'usage de son bien est régulier. En effet des sanctions s'appliquant lors d'usage irréguliers, il est plus prudent de publier les autorisations accordées afin de modifier l'affectation et l'usage du lot.

²⁴² La chambre des propriétaires, "Changer l'usage d'un local d'habitation, Le point sur les règles applicables", Revue de l'habitat, juin 2011.

²⁴³ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁴⁴ CCH Article L. 631-7

²⁴⁵ VIDALENC G. "Du changement d'affectation au changement d'usage.", Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277

²⁴⁶ CCH. Art. L. 361-7

²⁴⁷ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131 §n°21

²⁴⁸ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131



C. Sanctions applicables

Si cette demande n'est pas réalisée correctement ou que le propriétaire "*ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article, il est condamné à une amende de 25 000 euros*"²⁴⁹. Cette somme est reversée à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle "*est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé*"²⁵⁰.

Associé à cette amende, dans un délai imparti, le propriétaire va devoir modifier ces locaux afin de leur rendre leur affectation d'origine. Si cette modification n'est pas réalisée dans les temps, le Président du tribunal prononce une astreinte "*par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés*"²⁵¹. Les travaux étant déjà onéreux le propriétaire a tout intérêt avec de telles sanctions à réaliser la démarche dans les règles. De plus, si le lot concerné est donné en location à des tiers, ceux-ci peuvent se retrouver contraints par les sanctions concernant cette demande non accordée.

"*Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires*"²⁵². Le changement d'usage irrégulier est pris très au sérieux par l'administration. Cependant, celle-ci est plus stricte encore concernant les fausses déclarations. En effet, l'article L651-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que, qui a "*sciemment fait de fausses déclarations, [...] est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés*".

Les sanctions existent, mais qu'en est-il de leur application ? La mairie de Paris est depuis 2009 exclusivement compétente en matière de contrôle de changement d'usage. En 2013, les vérifications menées par des contrôleurs assermentés se sont multipliées, du fait surtout de "*lettres anonymes émanant du voisinage*"²⁵³. Depuis mars 2014, "*en application de la loi Alur, (la ville de Paris) a intensifié les contrôles et la poursuite des contrevenants*"²⁵⁴. Ceci est dans son intérêt car elle est bénéficiaire des amendes et astreintes mais surtout peut ainsi gérer au mieux son territoire et les logements disponibles sur celui-ci.

Souvent, les dénonciations concernent des nuisances relatives à une clientèle de passage. Le propriétaire, dans le cas de locations pour des courts séjours signe une attestation sur l'honneur lors de son inscription sur le site internet permettant d'afficher son annonce. Ainsi, s'il atteste être en règle alors que ce n'est pas le cas, il "*sera considéré comme un véritable fraudeur*"²⁵⁵.

Maintenant que nous maîtrisons l'emprise géographique et les locaux sur lesquels s'appliquent les demandes de changement d'usage, nous allons traiter les différentes demandes qu'il est possible

²⁴⁹ CCH Article L651-2

Fiches d'orientation : "*Changement d'usage des logements.*" Dalloz, 2016

²⁵⁰ CCH Article L651-2

²⁵¹ Ibid.

²⁵² Ibid.

²⁵³ MOREL P. A Paris, les meublés touristiques et d'affaires ne sont pas des locaux d'habitation. Les cahiers M², Déc. 2013

²⁵⁴ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

²⁵⁵ Ibid.



de faire et dans quels cas elles sont adaptées. En effet il n'existe pas qu'une catégorie de changement d'usage mais plusieurs.

II. Autorisations liées aux règles d'urbanisme

Les demande de changement d'usage, qu'elles concernent la transformation d'un local d'habitation en un local autre qu'habitation ou l'inverse, ne nécessite pas les mêmes démarches. Les demandes de changement d'usage sont divisibles en plusieurs catégories. Nous distinguons les demandes de changement d'usage:

- 🏠 simples (sans compensation), (A)
- 🏠 demandant une compensation, (B)
- 🏠 nécessitant une déclaration préalable,
- 🏠 requérant un permis de construire,

Pour savoir quel type de demande engager en fonction de son projet, la mairie de Paris a créé un outil graphique permettant simplement à un propriétaire de savoir quelle demande il doit engager. (cf : Annexe 1)

Il est également possible de se trouver dans plusieurs de ces cas à la fois. Ainsi, il va falloir faire attention lors du dépôt des dossiers de demandes concernant la commune de Paris. En effet, le règlement municipal "*instaure une règle de coordination entre les demandes d'autorisations d'urbanisme et de changement d'usage*"²⁵⁶. Ainsi, si le changement d'usage ne requière pas de compensation, les dossiers biens que distincts doivent être déposés de façon simultanée auprès du PASU. Le dépôt de deux dossiers va à l'encontre du Code de la construction et de l'habitation²⁵⁷, cependant l'idée sous cette contrainte est d'assurer une certaine coordination procédurale et donc "des contrôles - entre des législations réputées indépendantes"²⁵⁸. Une chronologie des demandes à effectuées pour changer l'affectation et l'usage d'un lot sera indispensable afin de clarifier les démarches à réalisées (C).

A. Les changements d'usage sans compensation

Les changements d'usage, s'ils concernent un changement d'usage libre (1), ou bien un changement d'usage mixte (2), auquel est attachée une autorisation personnelle (3), ou bien encore temporaire (4) ne sont pas soumis à compensation.

Les changements d'usage réglementés concernent la transformation de locaux autres que d'habitation en locaux d'habitation. Cependant, qu'en est-il lorsque la transformation est réalisée dans l'autre sens ?

²⁵⁶ DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5 §n°55

²⁵⁷ CCH. Art. L. 631-8

²⁵⁸ DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5 §n°59



1) Le changement d'usage libre

Les changements d'usage dit "libres" sont des changements d'usage "*exclus du champ d'application de l'article L. 631-7 du CCH les transformations d'un local à usage « autre que l'habitation » en local d'« habitation »*"²⁵⁹. Ces changements d'usage sont recherchés par les propriétaires voulant changer leur local à usage d'habitation en un usage autre. En effet, le droit de commercialité attaché au local pour lequel un changement libre est projeté n'est pas perdu et peut se revendre. Ce droit permettra à un autre propriétaire voulant transformer son habitation pour un autre usage de pouvoir le faire en respectant les contraintes mises en place par la mairie de Paris. Il existe également un changement d'usage ne nécessitant pas de compensation du fait de son indissociabilité à un local d'habitation.

2) Le changement d'usage mixte parfois dit partiel

Le changement d'usage mixte des locaux consiste à installer dans sa résidence principale une activité professionnelle, celui-ci requiert une autorisation administrative (cf. : Annexe 2) et n'est pas soumise à compensations. Cette demande d'autorisation concerne²⁶⁰,

🏠 En rez-de-chaussée :

- * toutes les professions libérales sans restriction,
- * les activités artisanales exercées dans les locaux donnant sur les voies protégeant ces activités dans le PLU de la ville de Paris et le PSMV du Marais,
- * les associations et fondations "*compte tenu de l'absence de but lucratif*"²⁶¹.

🏠 En étage :

- * les professions libérales réglementées²⁶² (au nombre de 34²⁶³)

Ces autorisations concernant le rez-de-chaussée, ne sont pas limitées dans leur surface (sauf dans le 8^{ème} arrondissement).

Dans les étages, la surface est limitée à 50m² par professionnel dans la limite de 150m², sauf dans dix-neuf quartiers considérés la résidence principale du demandeur et comporter au moins 50% de sa surface à usage d'habitation²⁶⁴. Cette surface est sans limite "*dans les quartiers prioritaires définis par l'article 5 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine*"²⁶⁵, lorsqu'il s'agit de remplacer un professionnel régulièrement installé, dans la limite de 250m². De plus concernant les missions d'intérêt général, "*l'autorisation personnelle est maintenue, sans restriction de surface, en cas d'exercice d'une*"²⁶⁶ telle mission sous conditions.

²⁵⁹ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Deffrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁶⁰ Règlement municipal de la ville de Paris fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, Art. 4

²⁶¹ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

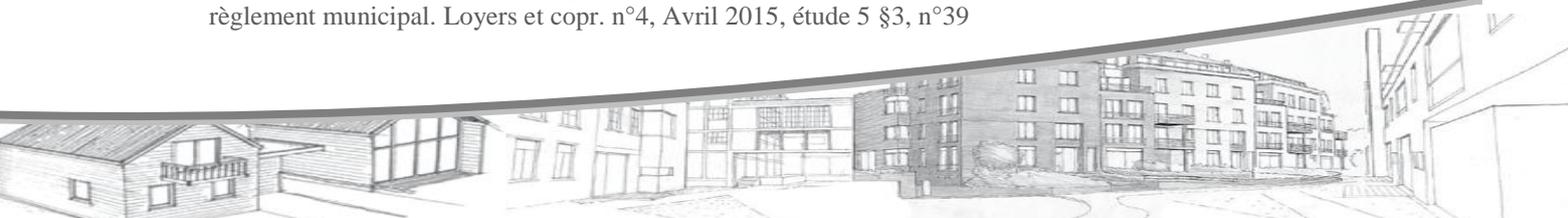
²⁶² DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5 §3 n°32, 33, 34, 35

²⁶³ Agence France entreprendre "liste des activités libérales, [en ligne]. Disponible sur : <www.afecreation.fr> réalisé en février 2015 (consulté le 10/05/2016).

²⁶⁴ en ce sens : PLOTTIN F. La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à Paris In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

²⁶⁵ Règlement municipal de la ville de Paris fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, Art. 4

²⁶⁶ DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5 §3, n°39



Les limites de surfaces énoncés "*constituent une franchise et une compensation est exigée pour la partie transformée excédentaire*"²⁶⁷. Ainsi la ville optimise au mieux les transformations en fonction de zones précisément définies afin d'orienter les changements d'usages dans des zones géographiques définies.

Cette autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers à une personne physique (pour les étages) ou morale (pour les étages et le rez-de-chaussée), souhaitant changer l'usage de sa résidence principale afin de pouvoir y exercer son activité professionnelle. Ce type d'autorisation ne s'applique pas aux locaux mais est délivrée à titre personnel. Elle s'éteint "*lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire*"²⁶⁸, le local reprend alors son usage d'origine. Elle est donc incessible et temporaire.

Le Code de la construction et de l'habitation indique explicitement que l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale est autorisée dans une partie d'une résidence principale sous certaines conditions. Entre autre l'activité "*n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises*"²⁶⁹.

Concernant les logements HLM, le demandeur, en plus de la demande de changement d'usage, doit obtenir une autorisation du maire et l'accord du propriétaire²⁷⁰. Ainsi le changement d'usage en plus de contraintes liés à la copropriété et aux compensations peut être impacté par la nature des locaux pour lesquels la demande est effectuée.

Article L. 631-7-2 du CCH :

« Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, le maire peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti [...] »

3) Le changement d'usage personnel

Le changement d'usage personnel est similaire au changement d'usage mixte, il requiert d'ailleurs la même autorisation (cf. : Annexe 2). Il est délivré à une personne durant le temps d'exercice de son activité pour des locaux autres que la résidence principale du demandeur. Cette autorisation n'est délivrée que dans les cas définis par l'article 4 du règlement municipal de Paris concernant cette ville. Il est bon de savoir que "*la réglementation ne permet pas de délivrer des autorisations de changement d'usage à titre personnel pour une activité commerciale quelle qu'elle soit*"²⁷¹

²⁶⁷ DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5 §3, n°37

²⁶⁸ CCH Art. L. 631-7-1

²⁶⁹ CCH Art. L. 631-7-3 et L. 631-7-4

²⁷⁰ Fiches d'orientation : "Changement d'usage des logements." Dalloz, 2016

²⁷¹ Mairie de Paris. " La démarche à suivre si vous « changez » la destination d'un local." [en ligne]. Disponible sur <next.paris.fr> mis à jour le 01 février 2016 (consulté le 14/04/2016).



Ainsi cette autorisation concerne des modalités identiques au changement d'usage mixte cependant celle-ci s'applique à un local qui n'est pas la résidence principale du propriétaire.

CONCRETEMENT

Les droits d'usage attachés à la personnes s'éteignent lors de la cessation de son activité. Les charges ayant nécessitées une réévaluation lors de l'installation de ce professionnel doivent lors de la cessation de son activité être a nouveau évaluées. Une clause dans ce sens doit idéalement être mise en place lors de la modifications première des charges du fait de l'autorisation d'usage personnelle.

NOTA *"Si le changement d'usage nécessite une autorisation personnelle et sans compensation, cela n'entraîne pas de changement de destination au sens de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme, le changement étant réversible au départ de l'occupant"²⁷².*

4) Régime d'autorisation temporaire

Un régime d'autorisation temporaire de changements d'usage est défini dans le Code de la construction et de l'habitation. Une autorisation de ce type peut être délivrée suite à une délibération du conseil municipal. Cette délibération, fixe les conditions à réunir pour l'obtenir "*fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements*"²⁷³. Cette autorisation temporaire est limitée dans le temps à une durée maximale de 15 ans.

Ce régime d'autorisation permet d'affecter de façon temporaire des locaux destinés à un usage autre que l'habitation à l'habitation. Elle ne fonctionne pas pour réaliser l'inverse, c'est l'usage d'habitation encore qui est favorisé par cette autorisation temporaire.

B. Les changements d'usage à caractère réel avec compensation

Le changement d'usage n'étant ni libre, ni mixte, ni personnel ou temporaire, il sera alors obligatoirement entièrement soumis à compensation. Il nécessite donc de faire une demande de changement d'usage à caractère réel soumise à compensation(cf. : Annexe 3).

Il faut savoir que la demande de changement d'usage personnelle peut être réalisée avec en plus une demande de changement d'usage à caractère réel. Cela permet de dépasser les critères de surface imposés par la demande d'usage à titre personnelle. Il est possible, dans ce cas précis, de cumuler des demandes et ainsi obtenir 50m² à usage autre qu'habitation via la demande de changement d'usage personnel ; et ensuite y ajouter quelques mètres carré pour ce même usage mais dont l'autorisation cette fois-ci sera obtenue en contrepartie d'une compensation sur la surface supplémentaire. Lorsque le changement d'usage personnel tombera, du fait de la cessation de

²⁷² PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁷³ CCH Article L631-7-1 A



l'activité du propriétaire, celui-ci pourra alors revendre le droit de commercialité acquis en complément sur son lot.

Ces associations de demandes ne simplifient pas les choses. Le principe des compensations (1) étant déjà compliqué seul. Son calcul se réalise en fonction de zones géographiques précises sur lesquels des ratios sont imposés (2). Les demandes de changement d'usage à caractère réel peuvent nécessiter en plus en parallèle d'autres demandes administratives liées à d'éventuels travaux (3).

1) Le principe des compensations

Les autorisations de changement d'usage avec compensations "*sont attachées au local et non à la personne du bénéficiaire*"²⁷⁴. Elles ont un caractère réel et ainsi sont transmissibles, cela justifie la nécessité de les publier au fichier immobilier. Ce caractère une fois acquis n'est modifiable que si le propriétaire réalise un changement d'usage libre.

Le principe des compensations "*avait été inventé par la pratique administrative [...] comme constituant un impôt*"²⁷⁵. Cette pratique étant finalement inadaptée, la compensation est maintenant effectuée en nature. Celle-ci consiste à transformer "concomitamment un local ayant un autre usage que l'habitation en local d'habitation"²⁷⁶. La pratique parle désormais de transfert de commercialité²⁷⁷.

Ces transferts encadrés par les règles de compensation permettent à la commune d'orienter les changements d'affectation via le règlement municipal définissant les compensations applicables à chaque secteur, ce qui a pour effet "*de renforcer la protection de logement en particulier dans les arrondissements les plus déficitaires*"²⁷⁸.

Un droit de commercialité n'étant pas simple à trouver seul, un marché des commercialités s'est implanté sur Paris. Les structures pratiquant ces transferts mettent en relation acheteur et vendeur de commercialité, tout en respectant les contraintes précises des compensations que nous allons détailler ci-dessous.

2) Le calcul des compensations

Les compensations se divisent principalement en trois secteurs où les contraintes ne sont pas les mêmes. Nous distinguons les secteurs de compensations renforcés qui se situent principalement au centre ouest de Paris.

Nous distinguons trois zones :

- 🏠 la zone hors secteur de compensation renforcée,
- 🏠 la zone de compensation renforcée,
- 🏠 la zone des 50%.

²⁷⁴ Fiches d'orientation : "Changement d'usage des logements." Dalloz, 2016

²⁷⁵ VIDALENC G. "Du changement d'affectation au changement d'usage.", Defrénois, 15 septembre 2005 n° 17, p. 1277

²⁷⁶ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁷⁷ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

²⁷⁸ PLOTTIN F. La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à Paris In. "*Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits.*" Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque



Une carte issue du règlement municipal de Paris schématise et explique ces contraintes de compensations. (cf : Annexe 4)

Régimes de compensations demandés dans Paris (cf. : Annexe 4)

	Hors Secteur de compensation renforcée : la compensation est de 1 m ² pour 1 m ² de logement supprimé, située uniquement dans l'arrondissement de transformation.
	Secteur de compensation renforcée : la compensation est de 2 m ² pour 1 m ² de logement supprimé, sauf si les locaux de compensation sont transformés en logements locatifs sociaux, dans ce cas la compensation requise est de 1 m ² pour 1 m ² .
	Zone 50 % dans l'arrondissement : au moins 50 % de la surface transformée devra être compensée dans l'arrondissement de transformation. Le solde peut être compensé dans tout le Secteur de compensation renforcée uniquement pour du logement social. Cette zone entrée en vigueur depuis le 1 ^{er} janvier 2015

Source : Mairie de Paris, Direction du logement et de l'habitat

Cette carte met en évidence la difficulté de réaliser des compensations dans les quartiers "verts" concernés par la zone 50%. C'est dans cette zone que le ratio emplois salarié/actif résident est plus fort que la moyenne parisienne.

Les compensations prennent en compte la surface mais pas seulement, la qualité des locaux proposés en compensation est importante. En effet ils "doivent être de qualité et de surface au moins équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage"²⁷⁹. Il faut savoir que "cette qualité s'évalue au regard de l'environnement, de l'aspect du bâtiment, de sa localisation. De plus, une exigence d'unité de logement est à respecter"²⁸⁰.

Les commercialités ont des prix très variables en fonction des arrondissements et des coefficients qui s'applique sur ceux-ci (cf. : Annexe 5).

Les changements d'usage demandent parfois, nous l'avons déjà évoqué, des demandes administratives telles que le permis de construire ou la déclaration préalable au vu des travaux réalisés pour mettre en place le nouvel usage du lot.

1) Déclaration préalable ou permis de construire

Les changements d'usages nécessitant des compensations sont le plus souvent accompagnés de travaux. Or, "lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage"²⁸¹. Ainsi, théoriquement, un seul dossier est à réaliser et permet de demander les deux autorisations en un formulaire. Cependant cela n'est pas encore effectif, donc aujourd'hui, la demande de changement d'usage associé à un permis de

²⁷⁹ Mairie de Paris. " La démarche à suivre si vous « changez » la destination d'un local." [en ligne]. Disponible sur <next.paris.fr> mis à jour le 01 février 2016

²⁸⁰ MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

²⁸¹ CCH. L631-8



construire ou une déclaration préalable "doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, au guichet unique"²⁸² du PASU.

Les réponses aux demandes déposées en même temps ne sont pas forcément délivrées ensemble. Or, "les travaux autorisés au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux ne peuvent démarrer avant l'obtention de l'autorisation de changement d'usage"²⁸³. Ainsi il convient pour le propriétaire de connaître cette subtilité et de ne commencer les travaux qu'à la réception de la demande de changement d'usage. En effet, la demande de permis de construire ou de déclaration préalable peut être positive alors que la demande de changement d'usage est, elle, non accordée.

Il conviendra à la fin des travaux de produire une DACT, Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

C. Etapes chronologiques des demandes de changement d'usage

Les demandes de changement d'usage auprès de syndicat des copropriétaires et de l'administration doivent se réaliser dans un temps relativement court, car elles sont dépendantes. Dans le cas d'un rachat de commercialité cela est d'autant plus important. Nous allons donc réaliser une chronologie des étapes essentielles de la démarche de changement d'usage dans le cas le plus contraignant, celui du rachat de commercialité avec compensation.

Dans un ordre logique, il faut que le propriétaire du lot souhaitant un changement d'usage réalise ces différentes étapes²⁸⁴.

²⁸² Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations Article 9

²⁸³ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

²⁸⁴ Issu des notes de la rencontre avec Madame ONDET, Samaf Sédi

en ce sens : PLOTTIN F. La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à paris In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque



Démarche avec la copropriété	Démarches administratives
1 - Vérifier que le changement d'affectation est possible au regard de la copropriété et de ces contraintes. 2 - Demander le droit de déposer un permis de construire et de changer l'affectation de son lot en assemblée générale,	
* L'assemblée générale autorise le dépôt de permis	
Le vote du changement d'affectation du lot peut se faire pendant en parallèle de ces démarches	3 - Rechercher une commercialité correspondante à racheter, 4 - Constituer les dossiers de permis de construire pour le lot à compenser et pour celui offert en compensation et constituer la demande de changement d'usage pour le lot à compenser,
* Le permis de construire est délivré pour les lots	
Le vote du changement d'affectation du lot peut se faire pendant en parallèle de ces démarches	5 - Assurer la visite des locaux (aussi bien ceux servant à compenser que ceux à compenser) avant travaux par la mairie,
* La décision provisoire de la mairie sur le changement d'usage est délivrée (cf. : Annexe 6)	
Le vote du changement d'affectation du lot peut se faire pendant en parallèle de ces démarches	6 - Réaliser les travaux dans les locaux (au minimum dans ceux offert en compensation), 7 - Assurer la visite des locaux après travaux par la mairie,
* La décision définitive de la mairie est délivrée (cf. : Annexe 7) * La copropriété a autorisé le changement d'affectation	
8 - Publier au service de la publicité foncière le modificatif de l'état descriptif de division et la décision administrative définitive concernant les deux lots.	

NOTA Attention à ne pas faire l'amalgame entre la destination au sens du Code de la construction et de la construction et l'usage au sens du Code de l'urbanisme.

"Par ailleurs, si un local dans lequel est affectée une activité de bureau est transformé en local commercial ou industriel, il y a bien un changement de destination mais il n'y a pas de changement d'usage. Contrairement au Code de l'urbanisme, le CCH ne distingue pas ces activités et les regroupe dans la catégorie « autre que l'habitation »"²⁸⁵.

²⁸⁵ PARICAUD N. "Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété." DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131



Conclusion

Le vocabulaire est un élément clé dans la compréhension de la notion d'affectation au sens du droit de la copropriété. De même que la maîtrise des notions connexes que sont la destination et l'usage. Le vocabulaire non uniformisé entre les différentes sources de droit peut être un frein à la compréhension. Cependant ces trois notions clés (destination, affectation, usage) ont un rôle tendant vers un même but : celui de régulation, de protection et de limitation des droits des copropriétaires.

Les démarches à effectuer dans le cadre du changement d'affectation des parties privatives d'un lot, suivant le droit privé et le droit de l'urbanisme sont différentes. Ces deux droits étant sans liens dans leur application.

La plupart des copropriétaires, lorsqu'ils réalisent un changement d'affectation, au sens du droit de la copropriété et d'usage, au sens du Code de la construction et de l'habitation, ne savent pas qu'une telle modification demande des autorisations différentes. Celles-ci sont diverses et doivent être réalisées aussi bien au niveau de la copropriété qu'au niveau du droit administratif.

Les demandes de changement d'usage et d'affectation sont complémentaires et répondent à des droits variés ; ainsi la réalisation de l'une ne permet en aucun cas de ne pas réaliser les autres demandes nécessaires. Les demandes de changement d'usage sont complétées, en cas de travaux, par des demande de déclaration préalable ou de permis de construire. Le fait de devoir déposer les dossiers ensemble permet un contrôle plus affiné.

Ainsi le changement d'affectation, au sens du droit de la copropriété et d'usage, au sens du Code de la construction et de l'habitation sont interdépendants et nécessitent le plus souvent la réalisation de demandes parallèles.



Bibliographie

I. Textes législatifs et réglementaires

C. civ. art. 2261 et 2262

C. civ. art. 544

C. urb. Art. L101-1, L101-2 et L101-3

C. urb. Art. L113-2

C. urb. Art. L121-47

C. urb. Art. L151-9

C. urb. Art. L153-25

C. urb. Art. L421-1

C. urb. Art. L520-2

C. urb. Art. R151-27, R151-28, R151-30

C. urb. Art. R151-28

C. urb. Art. L331-4

C. urb. art. R421-14

C. urb. Art. R442-10

C. urb. Art. R510-8

C. urb. Art. R520-4

CCH art. L631-7, L631-8 et L631-9

CCH art. L632-1

CCH art. L651-2 et L651-3

CCH art. R111-2

CCH Section 2 chapitre 1er du titre III du livre VI

D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 10 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11

D. n°2002-120 Art. 1 à 5, du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction (JORF n°133 du 9 juin 2005)

L. n° 65-557, 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti (J.O. du 11 juillet 1965)

L. n° 90-1258, 31 déc. 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales.(J.O. du 5 janvier 1991)



II. Réglementation municipale

PLU Paris, UG 2.2.a

PSMV, Ville de Paris, le Marais, US 2.2.a

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations

III. Formulaires administratifs

Formulaire cerfa N° 11213- 16, taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement

Formulaire cerfa N° 1340403, déclaration préalable, constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

Formulaire cerfa N° 6704, impôts locaux, changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et des propriétés non bâties

IV. Ouvrages et manuels

Fiches d'orientation : "Changement d'usage des logements." Dalloz, 2016

ATIAS C. Chapitre 4 - La propriété en copropriété immobilière In *"Répertoire du droit immobilier."* Dalloz, juin 2014 actualisation octobre 2015

ATIAS C. "Copropriété immobilière. Parties privatives. Affectation. Modification portant atteinte à la sécurité de l'immeuble. Conformité à la destination de l'immeuble (non)." CJ1996DEF398N1, Defrénois, 30 mars 1996

CAPOULADE P., GIVERDON C., GIVORD F. Chapitre *"La copropriété"*, Dalloz action, 2012.

JAMMES F. *"La destination de l'immeuble mis en copropriété."* intervention IREGIF Ile de France du 15 Avril 2013

Maître P. et A. LEBATTEUX, "Copropriété", support du cycle de formation pour géomètres-experts et cadre des entreprises de géomètres-experts, Volume 2, droit de la copropriété et des ensembles immobiliers du 20 avril 2012, Géotalent

LELIEVRE S., TYL O. *"La modification de la consistance du lot de copropriété."* intervention La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 24, 17 Juin 2005.

PARICAUD N. *"Changement d'usage et de destination d'un lot de copropriété."* DEF117w4, Defrénois, 15 novembre 2014 n° 21, p. 1131

PÉRIGNON S. "Certificat de conformité. Contrôle de la destination (oui). Contrôle de l'affectation (non)." CJ1997DEF601N1, Defrénois, 15 mai 1997 n° 9, p. 601

SOULEAU H. "Copropriété. Destination de l'immeuble. Modification de l'usage d'une partie privative." CJ1990DEF753N1, Defrénois, 30 juin 1990 n° 12, p. 753

VIDALENC G. *"Du changement d'affectation au changement d'usage."*, Rép Defrénois, 15 septembre 2005



V. Travaux universitaires

BILLION F., 2015. *L'étude des difficultés liées à la détermination initiale et à l'évolution des parties communes et privatives au sein des immeubles en copropriété*. Mémoire, ESGT, 100p.

Kévin M., *Les droits réels principaux en copropriété*. Mémoire Droit du patrimoine, spécialité « construction, urbanisme, contrat », Panthéon Sorbonne Paris 1, 39p.

POLVECHE D., *Le changement de destination d'un lot de copropriété*, Mémoire pour l'obtention du diplôme supérieur du notariat, université Lille II, 72p

VEYRIER M., 1980. *La destination des parties privatives dans la copropriété*. Mémoire concernant la formation approfondie aux professions immobilières, Faculté de droit et des sciences économiques, 44p.

VI. Articles de revue, encyclopédies juridiques

"La mairie de Paris veut modérer les locations meublées touristiques" Droit immobilier Dépêches JCI Sources : www.paris.fr, 31 janvier 2012

Affectation des locaux privatifs antérieure à la mise en copropriété de l'immeuble. Loyers et copr. n° 1, Janvier 2005, comm. 17

Affectation des locaux privatifs antérieure à la mise en copropriété de l'immeuble. Loyers et copr. n°1, Janvier 2005, comm. 17

ALLAIN E., FIGUIÈRE N., PAINNOT N., BÉRENGER I. Dossier : Les parties communes. Bulletin d'information de l'ANCC n° 99, février 2015, p.4-25.

AUBERT JL., Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble, RDI 1995, p. 469

BEAULIEU J.-N. Application des règles d'affectation selon la destination de l'immeuble. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-20 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015.

BEAULIEU J.-N. Destination des parties privatives - Considérations générales. In. JCI Copropriété, Fasc. 65-10 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 29 Septembre 2015

BEAULIEU J.-N. Parties privatives - Règles générales. In. JCI Copropriété, Fasc. 64 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 11 Juin 2015 mis à jour le 5 Novembre 2015.

BOCCARA B. "La copropriété sous désinformation (sur la destination des parties privatives)", La semaine juridique, édition générale n°1, 1983, I 3115

BOFFA R. La destination et l'usage éléments de l'application d'un régime juridique In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque, p.19-32

BOUYEURE J.R. "La force probante du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires" Administrer n°325, août-septembre 2000

BOUYSSOU F. La destination de l'immeuble en droit de l'urbanisme In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque, p.5-18

Capoulade P., Destination de l'immeuble et restructuration des lots, RDI 1995, p. 450

CAPOULADE P., GIVERDON C. forme et nature de l'opposition du syndicat des copropriétaires au paiement du prix de vente d'un lot. RDI, 1997, p.125

CAPOULADE P., GIVERDON C. Notion de surélévation. RDI, 1993, p.545

Changement d'affectation des locaux d'habitation : publication d'un arrêté préfectoral à Paris. Loyers et copr. n° 1, Janvier 2006, alerte 2

Commission immobilier de l'Ordre des géomètres-experts. "La copropriété", repères experts, édition 2012



DAUDRE G., WALLUT P. Changement d'usage des locaux d'habitation à Paris . - Nouvelle modification du règlement municipal. Loyers et copr. n°4, Avril 2015, étude 5

DAUDRE G., WALLUT P. Locations meublées de courte durée. Le permis de louer à Paris. Loyers et copr. n° 5, Mai 2012, alerte 40

DURIEUX C., Changement de destination et autorisation d'urbanisme. La semaine juridique notariale et immobilière, 15 Avril 2016, n°15, p.5-6.

GIVERDON C. Distinction entre parties privatives et parties communes. RDI, 1999, p.676

JAMMES F. Les changements d'affectation des parties privatives des lots de copropriété In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

KARAMANI-PELACUER F. Retour sur l'importance de l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation. In L'ESSENTIEL Droit de l'immobilier et urbanisme, 01 Mars 2016, n°03, p.5.

La chambre des propriétaires, "Changer l'usage d'un local d'habitation, Le point sur les règles applicables", Revue de l'habitat, juin 2011.

LELIEVRE S., TYL O. "La modification de la consistance du lot de copropriété" La semaine juridique notariale et immobilière, n°24, 17 juin 2005

MARSALEIX J. Conseil en changement d'usage et cession d'actifs. Les cahiers M², Juin. 2010

MOREL P. A Paris, les meublés touristiques et d'affaires ne sont pas des locaux d'habitation. Les cahiers M², Déc. 2013

MOREL P. Paris : la réforme du changement d'usage. Les cahiers M², Déc. 2015

PLOTTIN F. La réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation à paris In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

POUMAREDE M. La violation de la destination et de l'usage de l'immeuble In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

ROUX J-M. Changement d'affectation. Loyers et copr. n° 6, Juin 2012, comm. 176

ROUX J-M. Travaux, changement de destination et loi Carrez, Loyers et copr. n° 7-8, Juillet 2012, étude 9

SIZAIRE D. Est réputée non écrite l'affectation spéciale de lots aux services communs de la copropriété. Constr.-urb. n° 1, Janvier 2007, comm. 13

THIOYE M. La responsabilité décennale à raison de l'impropriété de l'immeuble à sa destination In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

VIAL-PEDROLETTI B. Destination des lieux : utilisation professionnelle d'un local loué à usage mixte. Loyers et copr. n° 10, Octobre 2010, comm. 250

VIAL-PEDROLETTI B. Incidence du caractère personnel de l'autorisation d'affectation professionnelle. Loyers et copr. n° 7-8, Juillet 2012, comm. 195

VIAL-PEDROLETTI B. Respect de la destination des lieux : utilisation des lieux à des fins professionnelles non caractérisée. Loyers et copr. n° 4, Avril 2010, comm. 95

VIDALENC G. Du changement d'affectation au changement d'usage. Defrénois, 15 septembre 2005, n°17

VIGNERON G. Affectation des locaux secondaires. Loyers et copr. n° 6, Juin 2006, comm. 139

VIGNERON G. Affectation des lots. Loyers et copr. n° 11, Novembre 2008, comm. 256

VIGNERON G. Affectation des lots. Loyers et Copr. n° 5, Mai 2014, comm. 158

VIGNERON G. Champ d'application du statut. In. JCl Copropriété, Fasc. 61 : statut de la copropriété, LexisNexis, 4 Décembre 2015 mis à jour le 5 Novembre 2015.

VIGNERON G. Changement d'affectation de la partie commune, objet du droit de



jouissance. Loyers et Copr. n° 5, Mai 2012, comm. 152

VIGNERON G. Changement d'affectation de lot In. JCl Copropriété, Fasc. 730 : formulaire d'administration de la copropriété, LexisNexis, mis à jour le 30 Juin 2011 par J-M. ROUX.

VIGNERON G. Changement d'affectation d'un lot et exécution de travaux. Loyers et Copr. n° 10, Octobre 2011, comm. 277

VIGNERON G. Changement d'affectation d'un lot. Loyers et copr. n° 2, Février 2008, comm. 44

VIGNERON G. Changement d'affectation d'un lot. Loyers et copr. n° 4, Avril 2013, comm. 122

VIGNERON G. Changement d'affectation et exécution de travaux. Loyers et copr. n° 9, Septembre 2006, comm. 187

VIGNERON G. Changement de destination d'un lot. Loyers et Copr. n° 3, Mars 2015, comm. 78

VIGNERON G. Changement de l'affectation prévue par le règlement. Loyers et Copr. n° 11, Novembre 2014, comm. 276

VIGNERON G. Changement d'usage d'un lot. Loyers et copr. n° 2, Février 2013, comm. 57

VIGNERON G. Clauses d'affectation des lots. Loyers et copr. n° 4, Avril 2014, comm. 126

VIGNERON G. Commerces interdits par le règlement de copropriété. Loyers et copr. 2014, n° 4, Avril 2014, comm. 125

VIGNERON G. Contrôle du juge. Loyers et copr. n° 10, Octobre 2012, comm. 274

VIGNERON G. Décisions contraires aux stipulations du règlement de copropriété. Loyers et copr. n° 5, Mai 2008, comm. 113

VIGNERON G. Délais d'exercice des actions en justice – Juridictions compétentes. In. JCl Contentieux de la copropriété, Fasc. 101.20 travaux réalisés à l'initiative de copropriétaires, 5 Avril 2013 mis à jour le 21 Janvier 2016.

VIGNERON G. Destination des lots : changement d'affectation. Loyers et copr. n° 10, Octobre 2012, comm. 281

VIGNERON G. Droits des copropriétaires : modification d'une activité commerciale. Loyers et copr. 2015, n° 6, Juin 2015, comm. 152

VIGNERON G. Droits des copropriétaires sur les parties privatives : lot affecté à usage de crèche. Loyers et copr. n° 2, Février 2013, comm. 63

VIGNERON G. et ROUX J-M. Changement d'affectation de lot. Loyers et Copr. n° 10, Octobre 2011, form. 2

VIGNERON G. Liberté d'usage des parties privatives au regard de la destination de l'immeuble. Loyers et copr. n° 3, Mars 2009, comm. 71

VIGNERON G. Modification de la répartition consécutive à un changement de l'usage d'un lot. Loyers et Copr. n° 12, Décembre 2014, comm. 302

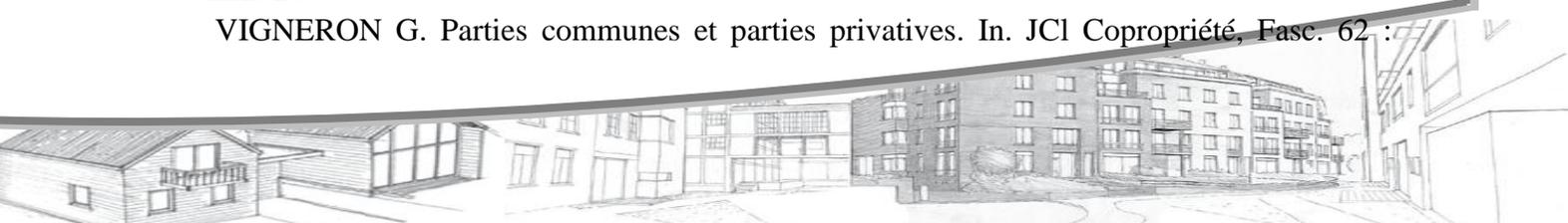
VIGNERON G. Modification de la répartition par l'assemblée générale. In. JCl Copropriété, Fasc. 72 : charges communes, LexisNexis, 21 Mai 2014 mis à jour le 4 Février 2014.

VIGNERON G. Modification de l'état descriptif de division. Loyers et copr. n° 2, Février 2008, comm. 45

VIGNERON G. Modification du règlement de copropriété In. JCl Copropriété, Fasc. 655 : formulaire d'administration de la copropriété, LexisNexis, mis à jour le 11 Février 2014 par J-M. ROUX.

VIGNERON G. Notion de décision : refus abusif. Loyers et copr. n° 1, Janvier 2011, comm. 20

VIGNERON G. Parties communes et parties privatives. In. JCl Copropriété, Fasc. 62 :



statut de la copropriété, LexisNexis, mis à jour le 9 Janvier 2016 par COUTANT-LAPALUS C.

VIGNERON G. Pouvoirs de l'assemblée générale - Majorités requises In. JCI Copropriété, Fasc. 86 : assemblées générales, LexisNexis, 31 Mars 2015 mis à jour le 5 Novembre 2015.

VIGNERON G. Prescription des actions. Loyers et copr. n° 3, Mars 2015, comm. 77

VIGNERON G. Règles générales. In. JCI Copropriété, Fasc. 98 travaux réalisés à l'initiative de copropriétaires, 15 Mars 2013 mis à jour le 30 Octobre 2013.

VIGNERON G. Responsabilité des copropriétaires In. JCI Copropriété, Fasc. 69 : droits et obligations des copropriétaires, LexisNexis, 1er Avril 2014 mis à jour le 5 Novembre 2015.

VIGNERON G. Syndicat des copropriétaires. In. JCI Copropriété, Fasc. 79, LexisNexis, 1er Juillet 2013 mis à jour le 21 Janvier 2016.

VIGNERON G. Voies de recours contre les décisions d'assemblée : motifs d'annulation In. JCI Copropriété, Fasc. 87-10 : assemblées générales, LexisNexis, 12 Janvier 2016.

WALLUT P. De la destination à l'usage : pratique de l'article L.631-7 du CCH In. "Destination et usages de l'immeuble : quelles notions pour quels droits." Article Droit et Ville n°80, Juin 2015, Colloque

VII. Jurisprudence

• Conseil d'état

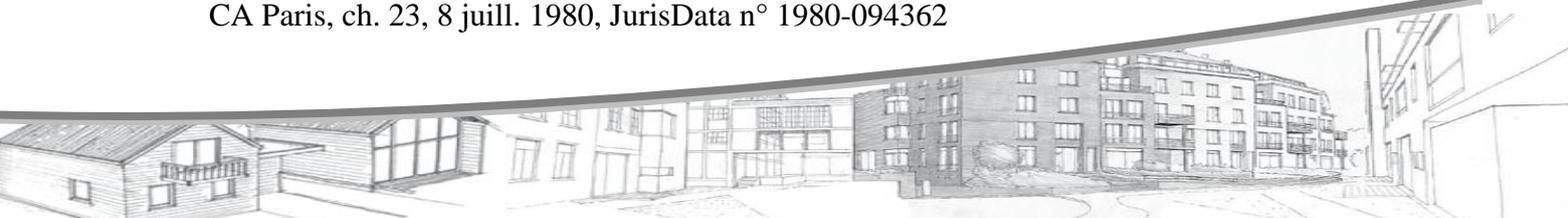
CE, 31 mars 1995, n° 110325, mentionné aux tables du recueil Lebon
CE, 2 Juillet 2014, n° 358932, mentionné aux tables du recueil Lebon

• Cour de cassation

Cass. 3re civ., 10 déc. 1986, n° 85-10987 85-11374
Cass. 3e civ., 12 juin 1991, n° 88-20074 JurisData n° 1991-000324
Cass. 3e Civ., Aix-en-Provence, 10 nov. 1992, n° 92-17.651
Cass. 3° civ., 10 mars 1993, n° 90-15949 JurisData n° 1993-000998
Cass. 3e civ., 28 avr. 1993, n° 91-11296 JurisData n° 1993-001295
Cass 3e civ., 5 janv. 1994, n° 92-10140 JurisData n°
Cass. 3e civ., 7 déc. 1994, n° 91-13035 JurisData n° 1994-002794
Cass. 3e civ., 30 sept. 1998, n° 96-16689 JurisData n° 1998-003647
Cass. 3e civ., 2 févr. 1999, n° 98-13345 JurisData n° 1999-000534
Cass 3e civ., 13 juill. 1999, n° 97-17142 JurisData n°
Cass. 3e civ., 20 janv. 2004, n° 02-17120 JurisData n° 2004-022061
Cass. 3e civ., 7 avr. 2004, n° 02-12811 JurisData n° 2004-023419
Cass. 3e civ., 30 juin 2004, n° 03-11562 publié au bulletin
Cass. 3e civ., 5 déc. 2007, n° 06-16031 JurisData n° 2007-041821
Cass. 3e civ., 14 déc. 2010, n° 09-71134 JurisData n° 2010-024012
Cass. 3e civ., 12 oct. 2011, n° 11-40.055
Cass. 3e civ., 11 mai 2011, n° 10-13679 JurisData n° 2011-008384
Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15891 JurisData n° 2011-011067
Cass. 3e civ., 4 juill. 2012, n° 11-16051 JurisData n° 2012-015278
Cass. 3eme civ., 4 nov. 2014, n° 13-22243
Cass. 3e civ., 16 sept. 2015, n° 14-14518 JurisData n° 2015-020697
Cass 3e civ., 1 juill. 2016, n° 14-29655 à 14-29.676 JurisData n°

• Décision de la cour d'appel de Paris

CA Paris, ch. 23, 8 juill. 1980, JurisData n° 1980-094362



CA Paris, ch. 23-A, 18 déc. 1991, n° 90-9117 JurisData n° 1991-024647
CA Paris, ch. 19-B, 27 mai 1992, n° 91-1544 JurisData n° 1992-021412
CA Paris, ch. 23-A, 16 déc. 1992, JurisData n° 1992-024164
CA Paris, ch. 2-A, 19 janv. 1999, n° 1996-85658 JurisData n° 1999-020086
CA Paris, ch. 19-B, 28 janv. 1999, n° 1996-08703 JurisData n° 1999-020059
CA Paris, ch. 23-B, 25 oct. 2001, n° 2000-17529 JurisData n° 2001-157301
CA Paris, ch. 23-B, 13 nov. 2003, n° 2003-06948 JurisData n° 2003-227898
CA Paris, ch. 23-B, 3 févr. 2005, n° 04-13066 JurisData n° 2005-261103
CA Paris, ch. 16-A, 15 mars 2006, n° 04-22837 JurisData n° 2006-306796
CA Paris, ch. 4, 2 avr. 2009, n° 07-19645 JurisData n° 2009-377107
CA Paris, pôle 4, ch. 2, 10 avr. 2013, n° 10-20507 JurisData n° 2013-00713

- **Juridictions de province**

CA Douai, ch. 1-2, 18 oct. 2006, n° 04-05857 JurisData n° 2006-317509
CA Toulouse, ch. 1-1, 28 déc. 2006, n° 06.00019 JurisData n° 2006-326832
CA Toulouse, ch. 1-1, 8 sept. 2008, n° 08.01507

VIII. Resource électronique

Maitre MATHEU DE LA BEAUJARDIERE F. "Partie commune d'un bâtiment en copropriété et droit de jouissance privatif – quel statut, quels effets ?" [en ligne]. Disponible sur : < matheu-avocat.com/blog>. (consulté le 03/02/2016)

Mairie de Paris. "La démarche à suivre si vous « changez » la destination d'un local." [en ligne]. Disponible sur <next.paris.fr> mis à jour le 01 février 2016 (consulté le 14/04/2016).

AdDen avocats. "Le décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme vient d'être publié. Importante nouveauté : il modifie les destinations" [en ligne]. Disponible sur : < www.adden-leblog.com> réalisé le 6 janvier 2016 (consulté le 09/05/2016).

Professeur Christian Atias. "*Textes conventionnels et actes non obligatoires en copropriété immobilière*" Rubrique d'actualité en droit de la copropriété [en ligne]. Disponible sur : <www.cabinet-hawadier.fr> réalisé en décembre 2011 (consulté le 19/05/2016).

Agence France entreprendre "liste des activités libérales, [en ligne]. Disponible sur : <www.afecreation.fr> réalisé en février 2015 (consulté le 10/05/2016).

IX. Entretiens avec des professionnels

Madame Froment Chloé, Avocat à la cour, rencontrée le 16 février 2016

Madame Ondet, gérant les cessions de commercialité pour l'entreprise Samaf Sédi, rencontrée le 4 mai 2016

Madame Nathalie Painnot, juriste à l'ANCC, rencontrée le 12 mai 2016

Monsieur Patrice Lebatteux, avocat au sein de la SCP d'avocats Zurfluh, Lebatteux, Sizaire et associés, rencontré le 19 Mai 2016

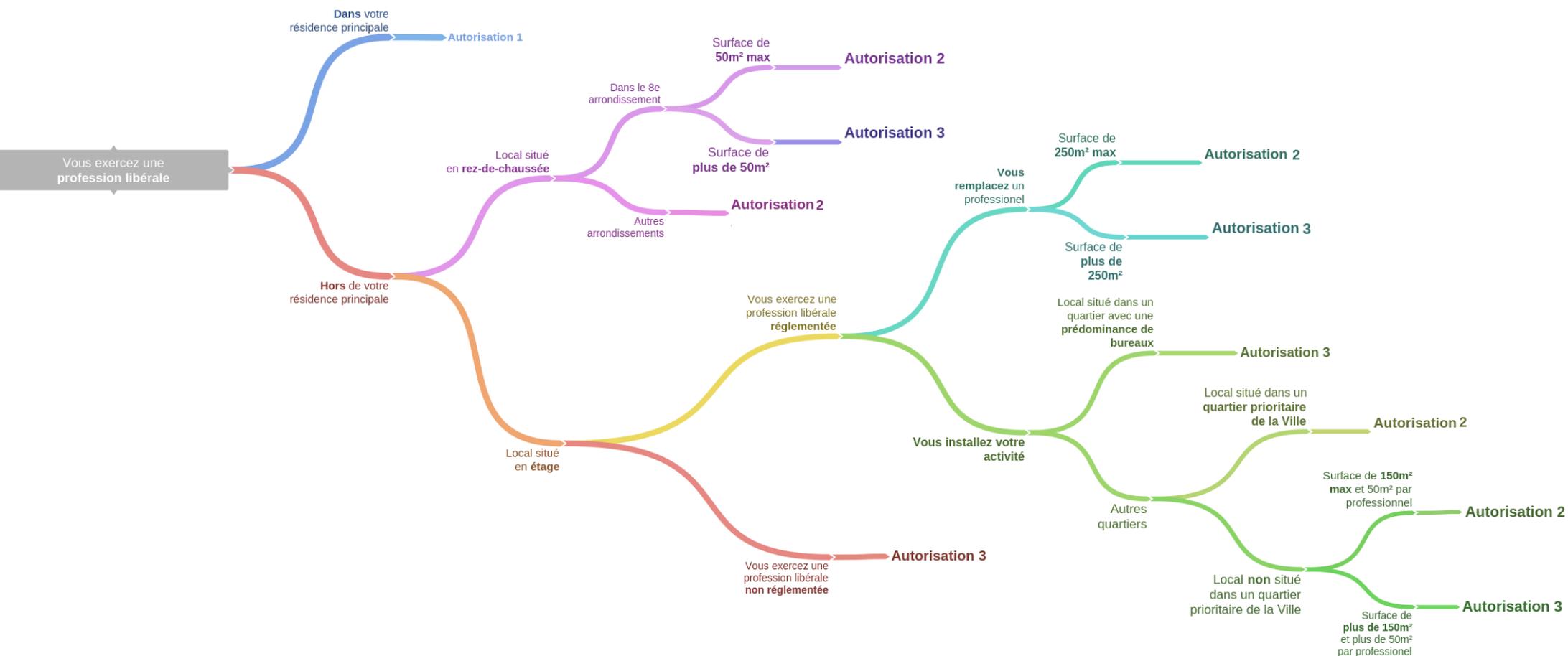


Table des annexes

Annexe 1	: Schéma permettant le choix de l'autorisation administrative adaptée en fonction de son besoin	1
Annexe 2	: Demande de changement d'usage personnel ou usage mixte d'un local d'habitation et sa notice explicative.....	2
Annexe 3	: Demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation et sa notice explicative	9
Annexe 4	: Schéma permettant le choix de l'autorisation administrative adaptée en fonction de son besoin	17
Annexe 5	: Valeur du droit de commercialité.....	18
Annexe 6	: Accord de principe au changement d'usage	19
Annexe 7	: Accord définitif de changement d'usage	21



Annexe 1 : Schéma permettant le choix de l'autorisation administrative adaptée en fonction de son besoin²⁸⁶



²⁸⁶ issue de Mairie de Paris. " La démarche à suivre si vous « changez » la destination d'un local." [en ligne]. Disponible sur <next.paris.fr> mis à jour le 01 février 2016

Annexe 2 : Demande de changement d'usage personnel ou usage mixte d'un local d'habitation et sa notice explicative



Direction du Logement et de l'Habitat

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Mairie de Paris
Pôle Accueil et Service à l'Usager
6 promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388
75639 PARIS CEDEX 13

DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE PERSONNEL (sans compensation) ou USAGE MIXTE D'UN LOCAL D'HABITATION

Art. L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et règlement municipal

Pour remplir précisément ce formulaire, reportez-vous à la notice explicative.

Chaque demandeur doit remplir un formulaire.

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

* LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

Adresse : _____
Arrondissement : _____
RDC _____ Etage _____ Porte _____
Bâtiment _____ Escalier _____ Lot n° _____ (1)
Surface totale habitable : _____ Nombre de pièces principales : _____

* DEMANDEUR

Qualité : propriétaire locataire occupant à titre gratuit (2)

Vous êtes un particulier :

Mme M. (2)

Nom : _____ Prénom _____
Adresse Personnelle : _____
Code postal : _____ Ville _____
Téléphone : _____ Portable _____
Courriel : _____
Profession : _____

Vous êtes une personne morale (3)

Dénomination : _____
Adresse du siège social : _____
Code postal : _____ Ville _____
Téléphone : _____ Portable _____
Courriel : _____
Activité : (3) _____

Représentant de la personne morale : Mme M. (2)

Nom : _____ Prénom _____
Qualité : _____

Personne à contacter si différente du demandeur (3)

Mme M. (2)

Nom : _____ Prénom _____
Téléphone : _____ Portable _____

(1) Pour les immeubles en copropriété
(2) Cocher la case correspondante
(3) A développer page 3 "présentation du projet"

Formulaire mis à jour le 01/01/2015

*** INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE**

Le local appartient-il à un bailleur social ? oui non ⁽¹⁾

Si oui, nom du bailleur social : _____

S'agit-il d'un remplacement ? oui non ⁽¹⁾

Si oui, nom du professionnel remplacé : _____

Référence de son autorisation : n° _____ Date _____

Nombre de professionnels qui exerceront dans le local : _____

Nom(s), prénom(s), profession(s) et référence des autorisations (si déjà délivrées) : _____

*** SI DEMANDE D'USAGE MIXTE**

J'atteste établir ma résidence principale dans ce local

à compter du : _____

Nombre de personnes devant habiter le local à titre de résidence principale : _____

Dont adulte(s) : _____ Dont enfant(s) : _____

Surface réservée à l'activité : _____ Nb de pièces : _____

Surface partagée : ⁽²⁾ _____

Surface réservée à l'habitation : _____ Nb de pièces : _____

Y aura-t-il réception de clients ou de marchandises dans le local ? oui non ⁽¹⁾

(1) Cocher la case correspondante

(2) Surface que vous utilisez à la fois pour votre activité et pour votre habitation (par ex: entrée, couloir, sanitaires...)



PRESENTATION DU PROJET

Transfert d'activité : oui non ⁽¹⁾

Extension d'activité : oui non ⁽¹⁾

1ère installation : oui non ⁽¹⁾

Description de votre projet : _____

* ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à _____ le _____

SIGNATURE

Annexe 1: engagement du propriétaire à remplir (p. 4 du formulaire)
Annexe 2 : liste des pièces à joindre

Dossier à envoyer ou à remettre à :

Mairie de Paris
Pôle Accueil et Service à l'Usager
6 promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388
75639 PARIS CEDEX 13

(1) Cocher la case correspondante

ANNEXE 1 ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

* ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e) Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

Domicilié(e) : _____

Code postal : _____ Ville : _____

agissant en qualité de propriétaire ⁽¹⁾

agissant en qualité de mandataire du propriétaire ⁽¹⁾ :

Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

du local situé :

Adresse : _____

Arrondissement : _____

RDC _____ Etage : _____ Porte : _____

Bâtiment : _____ Escalier : _____ Lot n° ⁽²⁾ : _____

Surface totale habitable : _____ Nb de pièces principales : _____

1) Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) Autorise (s'il n'est pas le demandeur) :

Nom : _____ Prénom : _____

à occuper à usage mixte à usage autre qu'habitation (totalité du local) ⁽¹⁾

le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtention d'une autorisation municipale visée à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à _____ le _____

SIGNATURE

(1) Cocher la case correspondante

(2) Si immeuble en copropriété

ANNEXE 2

LISTE DES PIECES A JOINDRE pour toute demande de changement d'usage à titre personnel (sans compensation) ou usage mixte

POUR TOUTE DEMANDE

- Plan coté du local objet de la demande, daté et signé par le(s) demandeur(s), avec mention de la surface habitable conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation). Si usage mixte, hachurez sur le plan la partie réservée à l'activité, avec mention de la surface
- Titre d'occupation ou attestation de propriété du demandeur, éventuellement promesse de vente
- Annexe 1 (page 4 du formulaire) remplie et signée par le propriétaire : attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit
- Copie des statuts de la structure en cas de cabinet de groupe
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat

PIECES COMPLEMENTAIRES
selon la situation de chaque demandeur

- | | |
|--|--|
| <p>1. Professions libérales réglementées
-officiers publics ou ministériels, auxiliaires médicaux, professions constituées en ordre professionnel),
- ou entrant dans le champ d'application des lois de 1966 et 1990</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'ordre ou à défaut le diplôme et attestation sur l'honneur certifiant que ce diplôme permet l'exercice de la profession ▪ En cas de remplacement d'un professionnel autorisé : copie de l'autorisation du professionnel antérieurement installé |
| <p>3. Autres professions libérales</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute déclaration (exemple URSSAF...) ou affiliation (exemple RSI, CNAVPL...) justifiant l'exercice d'une profession libérale |
| <p>4. Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fiche de synthèse présentant le projet ▪ Toute pièce justifiant l'intérêt général : copie des statuts, copie du décret de reconnaissance d'utilité publique, bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice, compte rendu de la dernière assemblée générale... |
| <p>5. Associations et fondations</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Copie des statuts ▪ Copie de la publication de la déclaration au Journal Officiel |
| <p>6. Artisans</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute pièce justifiant la qualité d'artisan (ex : immatriculation au Répertoire des métiers) |

Dossier à déposer ou adresser à :

Mairie de Paris
Pôle Accueil et Service à l'Usager
6, promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388
75639 PARIS CEDEX 13

Tel : 3975

Réception du public :
du lundi au vendredi de 9h à 12h30
et de 13h30 à 17h, sauf le mercredi
(9h-12h et 14h-17h).

Renseignements sur la réglementation :

Mairie de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Bureau de la Protection des Locaux
d'Habitation (bureau 3136)
17, boulevard Morland
75181 PARIS CEDEX 04

Courriel : dlh-bplh@paris.fr

Réception du public :
mardi et jeudi de 9h30 à 12h.

NOTICE EXPLICATIVE du formulaire de demande de changement d'usage personnel d'un local d'habitation (sans compensation)

en application de l'article L 631-7 du Code de la Construction
et de l'Habitation (CCH) et du règlement municipal

Avant de remplir le formulaire, assurez-vous sur le site www.paris.fr, rubrique « changement d'usage », ou auprès du Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation que votre demande de changement d'usage à titre personnel, sans compensation, est recevable. Des critères stricts s'appliquent (activité, surface, localisation...).

Les formulaires ne comportant pas les informations nécessaires à l'instruction de la demande seront renvoyés aux demandeurs.

LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Surface totale habitable : surface totale du local au sens de l'article R.111-2 du CCH. Les surfaces Loi Carrez pourront être acceptées.

Pièce principale : toute pièce d'habitation (salon, chambres, salle de jeux...); les pièces de service (cuisine, la salle de bain, les sanitaires...) ne sont pas prises en compte.

DEMANDEUR

Les dossiers peuvent être déposés dès la signature d'une promesse de vente.

Si vous êtes locataire ou occupant à titre gratuit, l'accord du propriétaire du local est indispensable pour tout dépôt de dossier. Celui-ci doit remplir et signer l'annexe 1, page 4.

Les locataires ne peuvent formuler une demande de changement d'usage qu'après la signature du bail, le projet de bail n'est pas suffisant.

Vous êtes un particulier : chaque professionnel, associé ou collaborateur, qui va exercer une activité dans le local doit remplir un formulaire de demande de changement d'usage.

Vous êtes une personne morale : la demande peut être formulée par une personne morale uniquement s'il s'agit d'une mission d'intérêt général ou si les locaux sont situés en rez-de-chaussée (art. 4 du règlement municipal).

INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Nombre total de professionnels qui exerceront dans le local : nombre des professionnels devant exercer, y compris ceux déjà autorisés.

Pour ces derniers, mentionner le nom et les références des autorisations déjà obtenues.

Nota : Dans la plupart des cas, une demande de changement d'usage à titre personnel ne doit pas faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme avec changement de destination. Veuillez vous renseigner auprès du Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation (coordonnées en haut à droite) avant de déposer un dossier.

SI DEMANDE D'USAGE MIXTE

Rubrique à remplir uniquement pour les demandes d'autorisation personnelle d'usage mixte (art. 5 du règlement municipal).

Surface réservée à l'activité : surface entièrement dédiée à l'exercice de votre activité (ex : cabinet, salle d'attente...). Cette surface doit être hachurée sur le plan coté du local (voir liste des pièces justificatives à fournir).

Surface partagée : surface que vous utiliserez à la fois pour votre activité et pour votre habitation (ex : entrée, couloir, sanitaires...).

Surface réservée à l'habitation : surface entièrement dédiée à votre habitation (ex : chambre, cuisine...).

La surface autorisée figurant sur la décision correspondra à la somme de la surface réservée à l'activité et de la moitié de la surface partagée. La surface autorisée doit être inférieure à 50 % de la surface habitable totale du local.

PRESENTATION DU PROJET

Cette rubrique vous permet de décrire en quelques lignes la nature de votre projet : transfert d'activité, extension d'activité, première installation... Ces informations sont nécessaires à l'instruction du dossier.

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

En signant le présent formulaire, vous vous engagez à autoriser les agents habilités de la mairie de Paris à visiter les locaux et vérifier la conformité de l'occupation et des surfaces déclarées.

ANNEXE 1 - ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

A remplir par le demandeur s'il est propriétaire ou titulaire d'une promesse de vente.

A remplir par le propriétaire ou son mandataire le cas échéant.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dossier doit être adressé ou déposé au Pôle Accueil et Service à l'Usager (PASU) - coordonnées page 1.

Votre dossier sera instruit par le Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation, Direction du Logement et de l'Habitat.

Nous nous engageons à vous informer dans un délai de 15 jours si votre dossier n'est pas complet.

Les délais légaux courent à partir de la réception du dossier complet (formulaire rempli et signé, engagement du propriétaire et pièces justificatives mentionnées à l'annexe 2).

Nous nous engageons à répondre sous deux mois à votre demande de changement d'usage dès lors que celle-ci est complète.

Annexe 3 : Demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation et sa notice explicative



Direction du Logement et de l'Habitat

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Mairie de Paris
Pôle Accueil et Service à l'Usager
6 promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388
75639 PARIS CEDEX 13

DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE A CARACTERE REEL (avec compensation) D'UN LOCAL D'HABITATION

Art. L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et règlement municipal

Pour remplir précisément ce formulaire, reportez-vous à la notice explicative.

Nota : un formulaire par adresse de changement d'usage

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

* LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

Adresse : _____
 Arrondissement : _____
 Nb de locaux : _____
 Surface totale habitable : _____

Localisation ⁽¹⁾	Bâtiment	Etage	Porte	Lot ⁽²⁾	Surface habitable	Typologie
local 1						
local 2						
local 3						
local 4						

Activité prévue dans les locaux: _____

* DEMANDEUR

Qualité : propriétaire locataire ⁽³⁾

Vous êtes un particulier :

Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse Personnelle : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Courriel : _____

Vous êtes une personne morale :

Dénomination : _____

Adresse du siège social : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Représentant de la personne morale : Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

Qualité : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Courriel : _____

Si mandataire, nom : _____ Prénom : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Courriel : _____

(1) Si plus de quatre locaux, joindre un tableau tel que mentionné dans la liste des pièces à joindre (annexe 2)

(2) Pour les immeubles en copropriété

(3) Cocher la case correspondante

*** INFORMATIONS SUR LES LOCAUX OBJETS DE LA DEMANDE**

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? oui non ⁽¹⁾

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme : _____

Date de dépôt : _____

Le cas échéant, date de délivrance : _____

*** LOCAUX PROPOSES EN COMPENSATION**

Si plus de 2 adresses de compensation et/ou plus de 3 locaux par adresse, joindre au dossier un tableau récapitulatif (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

Compensation 1

Adresse : _____

Arrondissement : _____

Nb de locaux : _____

Surface totale projetée : _____

Localisation :	Bâtiment	Etage	Lot ⁽¹⁾	cocher si logement social	Surface habitable	Typologie
local 1				<input type="checkbox"/>		
local 2				<input type="checkbox"/>		
local 3				<input type="checkbox"/>		

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? oui non ⁽¹⁾

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme : _____

Date de dépôt : _____

Date de délivrance : _____

Compensation 2

Adresse : _____

Arrondissement : _____

Nb de locaux : _____

Surface totale projetée : _____

Localisation :	Bâtiment	Etage	Lot ⁽¹⁾	cocher si logement social	Surface habitable	Typologie
local 1				<input type="checkbox"/>		
local 2				<input type="checkbox"/>		
local 3				<input type="checkbox"/>		

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? oui non ⁽¹⁾

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme : _____

Date de dépôt : _____

Date de délivrance : _____

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante

*** SYNTHÈSE DE LA COMPENSATION**

	<i>Proposition de compensation dans l'arrondissement des locaux objets du changement d'usage</i>	<i>Proposition de compensation hors de l'arrondissement des locaux objets du changement d'usage</i>
<i>Surface de logement privé offert en compensation</i>	m ²	
<i>Surface de logement social offert en compensation</i>	m ²	m ²

VISITE DES LOCAUX objets du changement d'usage et compensation

Afin de vérifier la concomitance des opérations et le respect des critères fixés à l'article 2 du règlement, proposer deux dates (au choix) (dans un délai de 20 jours maximum après le dépôt du dossier) :

1) _____

2) _____

Personne à contacter pour la visite des locaux

Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom _____

Téléphone : _____ Portable _____

Courriel : _____

*** ENGAGEMENT DU DEMANDEUR**

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à _____ le _____

SIGNATURE

Annexe 1: engagement du propriétaire à remplir (p. 4 du formulaire)

Annexe 2 : liste des pièces à joindre

Dossier à envoyer ou à remettre à :

Mairie de Paris - Pôle Accueil et Service à l'Usager
 6, promenade Claude Lévi-Strauss
 CS 51388 - 75639 PARIS CEDEX 13

(1) Cocher la case correspondante

ANNEXE 1 ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

*** ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE**

Je soussigné(e) Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

Domicilié(e) : _____

Code postal : _____ Ville : _____

agissant en qualité de propriétaire ⁽¹⁾

agissant en qualité de mandataire du propriétaire ⁽¹⁾ :

Mme M. ⁽¹⁾

Nom : _____ Prénom : _____

des locaux situés :

Adresse : _____

Arrondissement : _____

Localisation : _____
(bâtiment, étage, n° de lot ...)

Surface totale habitable : _____

1) Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) Autorise (s'il n'est pas le demandeur) :

Nom du demandeur : _____

à demander une autorisation de changement d'usage à caractère réel pour les locaux visés ci-dessus.

Fait à _____ le _____

SIGNATURE

(1) Cocher la case correspondante

(2) Si immeuble en copropriété

ANNEXE 2

LISTE DES PIÈCES A JOINDRE pour toute demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation)

POUR LES LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

- Fiche de synthèse présentant le projet de changement d'usage et le projet de compensation ⁽¹⁾
 - Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait Kbis à jour
 - Pour toute demande présentée par un mandataire : original du mandat
-
- Plan de l'état actuel avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), certifiées par architecte ou géomètre
 - Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente
 - Annexe 1 (page 4 du formulaire) remplie et signée par le propriétaire : attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit
 - Si la demande porte sur plus de 4 locaux : tableau récapitulatif comportant les rubriques figurant sur le formulaire : bâtiment, étage, porte, numéro de lot (si immeuble en copropriété), surface habitable, typologie ⁽¹⁾

POUR LES LOCAUX PROPOSÉS EN COMPENSATION

- copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination
- Plan et état des surfaces de l'état actuel
- Plan et état futur des surfaces habitables projetées avec mention des surfaces habitables des logements conformément à l'article R.111-2 du CCH.
- Si la compensation comporte plus de 2 adresses et/ou plus de 3 locaux par adresse, tableau récapitulatif comportant les rubriques suivantes : adresse, bâtiment, étage, numéro de lot (si immeuble en copropriété), logement social (oui/non), surface habitable projetée, typologie ⁽¹⁾
- Copie de l'acte ou attestation de mise à disposition de compensation (titre de compensation)
- Copie de tout mode de preuve concernant l'affectation des locaux en 1970 et de toute décision éventuelle d'urbanisme intervenue après 1970, accompagnée d'une étude et d'une synthèse des pièces présentées pour justifier l'usage autre que l'habitation.

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES A ADRESSER APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX DES LOCAUX DE COMPENSATION

- Si compensation en logement social : convention conclue en application de l'article L.351-2 du CCH (chaque local de compensation devra être surligné)
- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination
- Copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) mentionnée à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme
- Plans de l'état réalisé avec mention des surfaces habitables certifiées par géomètre
- Etat récapitulatif des surfaces réalisées certifiées par géomètre.

⁽¹⁾ exemples disponibles sur paris.fr, rubrique « changement d'usage », page « télécharger un formulaire ».

Dossier à déposer ou adresser à :

Mairie de Paris
Pôle Accueil et Service à l'Usager
6, promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388
75639 PARIS CEDEX 13

Tel : 3975

Réception du public :
du lundi au vendredi de 9h à 12h30
et de 13h30 à 17h, sauf le mercredi
(9h-12h et 14h-17h).

Renseignements sur la réglementation :

Mairie de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Bureau de la Protection des Locaux
d'Habitation (bureau 3136)
17, boulevard Morland
75181 PARIS CEDEX 04

Courriel : dlh-bplh@paris.fr

Réception du public :
mardi et jeudi de 9h30 à 12h.

NOTICE EXPLICATIVE du formulaire de demande de changement d'usage d'un local d'habitation à caractère réel (avec compensation)

en application de l'article L 631-7 du Code de la Construction
et de l'Habitation (CCH) et du règlement municipal

Avant de remplir le formulaire, assurez-vous sur le site www.paris.fr, rubrique « changement d'usage », ou auprès du Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation que votre demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation, est recevable. Des critères stricts de recevabilité de la compensation s'appliquent (surface, localisation...).

Les formulaires ne comportant pas les informations nécessaires à l'instruction de la demande seront renvoyés aux demandeurs.

LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

Si votre projet porte sur des locaux situés à des adresses différentes, remplir un formulaire par adresse. Si votre projet porte sur plus de 4 locaux, joindre un tableau récapitulatif de tous les locaux⁽¹⁾, tel que mentionné dans la liste des pièces à joindre (annexe 2).

Surface totale habitable : surface totale du local au sens de l'article R.111-2 du CCH. Les surfaces Loi Carrez pourront être acceptées.

Activité prévue dans les locaux : à développer dans la fiche de synthèse du projet (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

DEMANDEUR

La demande peut être faite par le propriétaire ou le locataire, étant rappelé que les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

Si la demande est déposée par un locataire ou un occupant à titre gratuit, l'accord du propriétaire est indispensable (annexe 1).

Si le dossier est déposé par un **mandataire**, ce dernier doit fournir l'original de son mandat (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Autorisations d'urbanisme : la demande de changement d'usage avec compensation, à caractère réel, doit s'accompagner d'une demande de changement de destination auprès de la Direction de l'Urbanisme, même sans travaux, les deux demandes devant être concomitantes et déposées au Pôle Accueil et Service à l'Usager, guichet unique de la Mairie de Paris.

Les travaux autorisés par la décision d'urbanisme ne peuvent être exécutés qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage.

LOCAUX PROPOSES EN COMPENSATION

Si plus de 2 adresses de compensation et/ou plus de 3 locaux par adresse, joindre un tableau récapitulatif⁽¹⁾ (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

Pour obtenir une autorisation provisoire ou définitive de changement d'usage, les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avec changement de destination en habitation. Dans le cas contraire, seul un accord de principe peut être délivré, qui ne permettra pas d'exécuter les travaux autorisés sur les locaux objets du changement d'usage (article L.425-9 du Code de l'Urbanisme).

Les locaux offerts en compensation doivent correspondre à des unités de logement, c'est-à-dire un logement en totalité et non une partie de

⁽¹⁾ exemples de fiche et de tableau récapitulatif sur le site paris.fr, rubrique « changement d'usage », « télécharger un formulaire ».

logement. Ainsi une extension de logement existant ne peut être prise en compte à titre de compensation.

Lorsque la totalité de la compensation est proposée en dehors de l'arrondissement, le nombre de logements offerts en compensation doit être au minimum identique au nombre de logements supprimés.

Les surfaces de compensation doivent correspondre à l'état futur et être exprimées en surface habitable (article R.111-2 du CCH).

IMPORTANT: Il convient de s'assurer au préalable que les locaux offerts en compensation sont bien à usage autre que l'habitation au titre de l'article L.631-7 du CCH. La situation de ces locaux en 1970 doit être recherchée et justifiée par tout mode de preuve (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

Plus de renseignements sur www.paris.fr, rubrique « changement d'usage ».

SYNTHESE DE LA COMPENSATION

Ce tableau de synthèse doit indiquer les surfaces totales proposées en compensation, en distinguant le cas échéant les logements privés (situés dans le même arrondissement que les locaux objets du changement d'usage) et les logements sociaux (situés dans et/ou hors de l'arrondissement).

VISITE DES LOCAUX

La visite des locaux objets du changement d'usage et des locaux offerts en compensation est obligatoire avant la délivrance de toute autorisation. Les dates proposées doivent impérativement être tenues. Dans le cas contraire, le dossier ne pourra être instruit et sera retourné au demandeur.

Le propriétaire doit permettre ces visites dans le strict respect des règles de sécurité en vigueur sur les chantiers BTP, en présence d'un responsable de chantier. Le matériel de protection éventuellement nécessaire selon l'état du chantier doit obligatoirement être fourni sur place, avant toute visite.

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

En signant le présent formulaire, vous vous engagez à autoriser les agents habilités de la mairie de Paris à visiter les locaux et vérifier la conformité de l'occupation et des surfaces déclarées.

ANNEXE 1 - ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

A remplir par le demandeur s'il est propriétaire ou titulaire d'une promesse de vente. A remplir par le propriétaire ou son mandataire le cas échéant.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dossier doit être adressé ou déposé au Pôle Accueil et Service à l'Usager (PASU) - coordonnées page 1.

Votre dossier sera instruit par le Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation, Direction du Logement et de l'Habitat.

Nous nous engageons à vous informer dans un délai de quinze jours si votre dossier n'est pas complet.

Les délais légaux courent à partir de la réception du dossier complet (formulaire rempli et signé, engagement du propriétaire et pièces justificatives mentionnées à l'annexe 2). Nous nous engageons à répondre sous deux mois à votre demande de changement d'usage dès lors que celle-ci est complète.

Lorsqu'une autorisation est subordonnée à une compensation, il vous appartient de publier cette autorisation au fichier immobilier du Service de publicité foncière (ex-Conservation des Hypothèques) de Paris (article L.631-7-1 du CCH) : Hôtel des Finances - 6, rue Paganini - 75972 Paris Cedex 20.

Locaux à usage d'habitation à compenser/locaux offerts en compensation

Propriétaire :

ADRESSE	Bâtiment	Escalier	Etage	Porte	N° de lot si immeuble en copropriété	Typologie	Surface habitable (pour les locaux à compenser)	surface habitable projetée (pour les locaux offerts en compensation)
TOTAL des surfaces :								

FICHE DE SYNTHÈSE DU PROJET DE SUPPRESSION DE LOGEMENTS ET DE COMPENSATION EN LOGEMENTS

I Locaux à usage d'habitation à compenser :

II Locaux proposés en compensation :

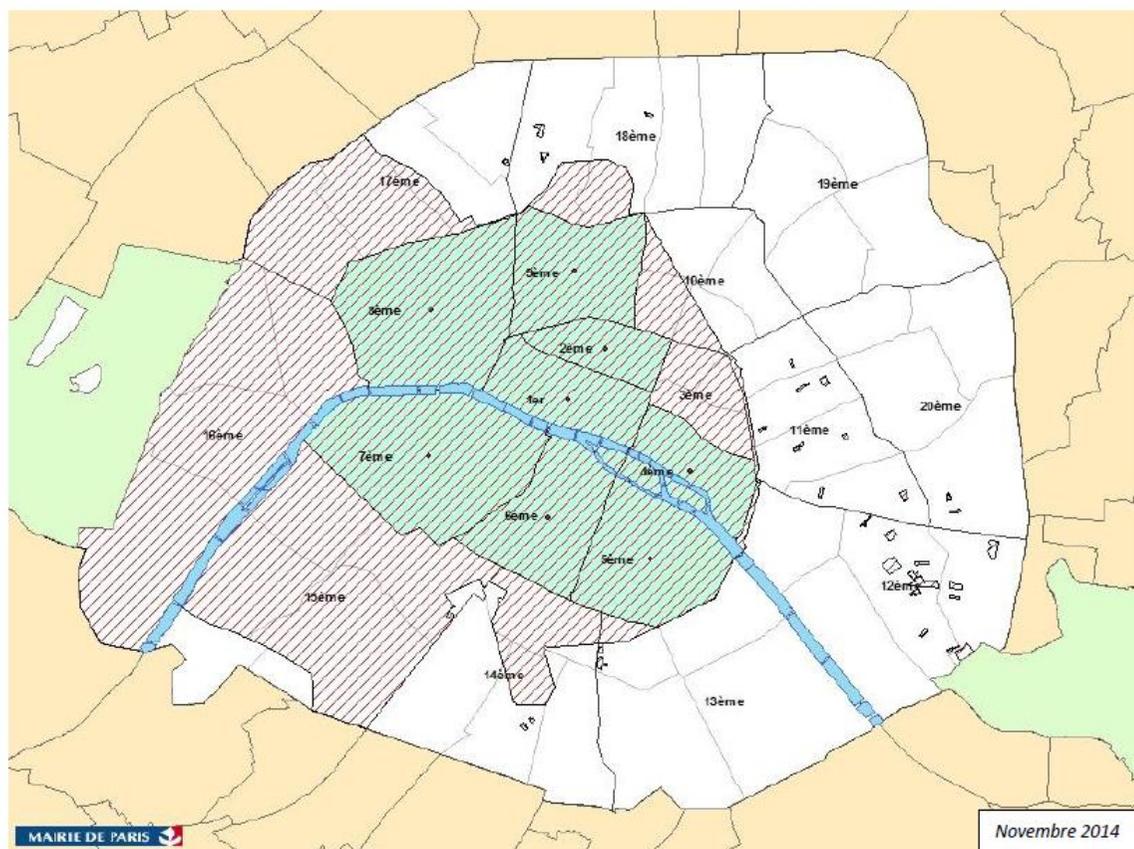
Les rubriques possibles

- Propriétaire/ locataire /exploitant
- Le projet : sur l'immeuble, ou uniquement sur les locaux transformés..., les surfaces concernées, le contenu du projet.
- Les demandes d'urbanisme en cours, décisions obtenues (le cas échéant, transmettre la fiche de présentation PC ou DP)
- Le calendrier
- Autres éléments de contexte : avantages du projet

Annexe 4 : Schéma permettant le choix de l'autorisation administrative adaptée en fonction de son besoin

Le régime de changement d'usage avec compensation (article 2 du règlement municipal)

-  **Hors secteur de compensation renforcée** : la compensation est de 1 m² pour 1 m² de logement supprimé, située uniquement dans l'arrondissement de transformation.
-  **Secteur de compensation renforcée** : la compensation est de 2 m² pour 1 m² de logement supprimé, sauf si les locaux de compensation sont transformés en logements locatifs sociaux, dans ce cas la compensation requise est de 1 m² pour 1 m².
-  **Zone 50% dans l'arrondissement** : au moins 50% de la surface transformée devra être compensée dans l'arrondissement de transformation. Le solde peut être compensé dans tout le secteur de compensation renforcée uniquement pour du logement social. **Cette zone entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015**



La carte détaillée du secteur de compensation renforcée par arrondissement est accessible sur paris.fr, rubrique « changement d'usage », dossier « Données juridiques et cartes ».

Annexe 5 : Valeur du droit de commercialité

Valeur moyenne des cessions de commercialité à Paris Source Soveico

Arrondissements	Coefficient 2 <i>Cession par personne morale ou physique (non sociaux) HT le m²</i>	Coefficient 1 <i>Cession par Bailleurs sociaux HT le m²</i>
Premier	900 / 1 000 €	1 500 €
Deuxième	800 €	1 300 / 1 500 €
Troisième	600 €	900 / 1 000 €
Quatrième	600 €	800 / 900 €
Cinquième	800 €	1 200 / 1300 €
Sixième	700 €	1 100 €
Septième	900 €	1 700 €
Huitième	1 500 / 1600 €	2 500 / 3 000 €
Neuvième	900 €	1 300 / 1 500 €
Dixième	600 / 700 €	800 / 1 000 €
Onzième	500 €	800 €
Douzième	600 €	800 €
Treizième	500 €	800 €
Quatorzième	550 / 600 €	700 €
Quinzième	600 €	900 €
Seizième	1 100 / 1 200 €	2 000 €
Dix-septième	900 €	1500 €
Dix-huitième	300 / 450 €	800 €
Dix-neuvième	250 / 300 €	500 €
Vingtième	250 / 300 €	500 €

valeurs valables en 2013 (issu des cahiers M², 2013)

Annexe 6 : Accord de principe au changement d'usage

MAIRIE DE PARIS



Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat

Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation

Paris, le

BPLH/206548/63

Décision n°

La Maire de Paris,

Vu les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations 2014 DLH 1120 des 17, 18 et 19 novembre 2014 et 2015 DLH 165 du 23 novembre 2015 portant adoption et modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations ;

Vu la demande en date du ... par laquelle la société ... sollicite l'autorisation d'affecter à un autre usage que l'habitation (commerce) le local d'une pièce principale d'une surface totale de 26,35 m², situé au rez-de-chaussée, porte gauche, lot 3, de l'immeuble sis à Paris 16^{ème} ;

Vu la compensation proposée consistant en la conversion à l'habitation de 2 locaux à un autre usage d'une surface totale projetée de 53,60 m², situés dans l'immeuble sis à Paris 16^{ème} :

- Un local situé au 4^{ème} étage d'une superficie de 23,90 m² (T1B)
- un local situé au 5^{ème} étage d'une superficie de 29,70 m² (T1C)

Vu l'avis du Maire d'arrondissement en date du ...

Vu le permis de construire n° ... délivré le ...

transformation en logements dans l'immeuble sis ...

... autorisant les travaux de ... à Paris 16^{ème} ;

Considérant que la compensation est recevable et suffisante ;

.../...

DÉCIDE

Article premier : L'autorisation de changement d'usage est accordée.

Article 2 : La présente autorisation ne deviendra définitive que lorsque la compensation aura été effectivement réalisée, conformément à la déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prise en application de l'article R 462-1 du code de l'urbanisme, et constatée par un agent assermenté de la Mairie de Paris dans un délai qui ne saurait excéder deux ans à compter de ce jour.

Pour la Maire de Paris-et par délégation
La Sous-Directrice de l'Habitat


Stéphanie LE GUEDART

NB : Toute personne qui provoque des fraudes, qui enfreint l'autorisation administrative de changement d'usage de locaux d'habitation ou qui ne se conforme pas à ses conditions ou obligations, qui sciemment fait de fausses déclarations, qui a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, s'expose aux sanctions prévues par les articles L.651-1 L.651-2 et L.651-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cette autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers.

Elle ne préjuge pas de la suite donnée à toute demande éventuelle d'autorisation d'urbanisme concernant le même local.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours hiérarchique ou contentieux formé dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Pour le recours contentieux, celui-ci doit être formé auprès du tribunal administratif de Paris en application de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Décision n°

Annexe 7 : Accord définitif de changement d'usage

MAIRIE DE PARIS



Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat

Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation

Paris, le :

BPLH/206548/63

Décision n°

La Maire de Paris,

Vu les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations 2014 DLH 1120 des 17, 18 et 19 novembre 2014 et 2015 DLH 165 du 23 novembre 2015 portant adoption et modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation ainsi que les principes déterminant les compensations ;

Vu la demande en date du _____ par laquelle la société _____ sollicite l'autorisation d'affecter à un autre usage que l'habitation (commerce) le local d'une pièce principale d'une surface totale de 26.35 m², situé au rez-de-chaussée, porte gauche, lot 3, de l'immeuble sis à Paris 16^{ème} ;

Vu la compensation proposée consistant en la conversion à l'habitation de 2 locaux à un autre usage d'une surface totale réalisée de 52,70 m², situés dans l'immeuble sis à Paris 16^{ème} ;

- Un local situé au 4^{ème} étage d'une superficie de 24,40 m² (lot 401)
- un local situé au 5^{ème} étage d'une superficie de 28,30 m² (lot 502)

Vu l'avis du Maire d'arrondissement en date du _____ ;

Vu le permis de construire n° _____ délivré le _____ à la _____ autorisant les travaux de transformation en logements dans l'immeuble sis _____

Vu la décision provisoire n° _____ en date du _____

Vu le courrier en date du _____ de SAMAF-SEDI, mandataire la société _____ demandant le constat du retour à l'habitation des locaux proposés en compensation ;

Considérant que la compensation a été réalisée conformément à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en date du _____ et constatée le _____ par un agent assermenté de la Mairie de Paris ;

DÉCIDE

Article premier : L'autorisation de changement d'usage est accordée.

Article 2 : La présente décision sera publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

Pour la Maire de Paris et par délégation
La Sous-Directrice de l'Habitat


Stéphanie LE GUEDART

NB : Toute personne qui provoque des fraudes, qui enfreint l'autorisation administrative de changement d'usage de locaux d'habitation ou qui ne se conforme pas à ses conditions ou obligations, qui sciemment fait de fausses déclarations, qui a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, s'expose aux sanctions prévues par les articles L.651-1 L.651-2 et L.651-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cette autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers.

Elle ne préjuge pas de la suite donnée à toute demande éventuelle d'autorisation d'urbanisme concernant le même local.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours hiérarchique ou contentieux formé dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Pour le recours contentieux, celui-ci doit être formé auprès du tribunal administratif de Paris en application de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Décision n°

Résumé

Les changements d'affectation dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

Mémoire de Master C.N.A.M., Paris 2016

RESUME

Les affectations des lots de copropriété ont un rôle majeur dans l'utilisation que l'on en fait au quotidien. Cependant la définition de l'affectation et des notions qui lui sont connexes telles que l'usage et la destination nécessitent de se pencher sur plusieurs sources du droit. Afin de voir la définition de ces notions il faut analyser le droit de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation ou de la copropriété.

Pour changer l'affectation d'un lot de copropriété, du point de vue de l'administration ou de la copropriété, il faut réaliser des demandes. Celles-ci concernent le droit administratif et s'appliquent au changement de l'usage. Et d'autre part le droit de la copropriété, et concerne dans ce cas le changement d'affectation. La complexité réside dans la maîtrise du vocabulaire employant des expressions différentes pour englober des notions semblables.

Mots clés : copropriété, changement, affectation, usage, destination, demande administrative

SUMMARY

Batch designation in a condominium play a major role regarding the daily use. However, the definition of designation and relating concepts such as use and purpose (for which the building was designed) lead to the necessity to study different sources of the law in order to see the given definition of those concepts in urban planning law, the construction law and housing or condominium law.

To change batch designation in a condominium, whatever the concerned law, applications must be submitted. Those applications involve administrative law and apply to the change of use and condominium law and also involve in this case to change designation. The complexity lies in the mastery of vocabulary using different terms to cover similar concepts.

Key words : condominium , change, designation, use, purpose, administrative request.

