

Changement d'usage et de destination

Le changement de destination est une question importante et malheureusement souvent jugée accessoire par les acheteurs de biens immobiliers. Elle permet de s'assurer que le local qu'on achète pourra recevoir l'affectation que l'on envisage (bureaux, commerce, habitation...). Si les formalités ne sont pas accomplies ou vérifiées les conséquences peuvent être désastreuses, et l'usage prévu impossible. La question est complexe et la jurisprudence abondante, il est plus que conseillé de s'adresser à un notaire.

1) Changement d'usage ou de destination

Le changement d'usage figure dans le Code de la construction et de l'habitation (article L 631-7). Si le changement est accepté, c'est un droit personnel, donc attaché à la personne du demandeur et propriétaire du bien. Cette formalité ne s'applique que sur certaines zones géographiques : les communes de plus de 200 000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. Sur ces territoires, le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à une autorisation préalable.

Le changement de destination trouve sa source le Co-

de de l'urbanisme (art. R 421-17). L'accord de changement de destination est attaché au bien, ce qui signifie qu'un bien qui aurait changé de destination sans autorisation préalable et qui reviendrait à sa destination initiale ne nécessiterait aucune formalité préalable. L'article R 123-9 du Code de l'urbanisme définit 9 destinations dont le passage de l'une à l'autre nécessite une autorisation : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, industrie, artisanat, l'exploitation agricole et forestière, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette autorisation peut être donnée par l'intermédiaire d'un permis de construire, si ce changement se réalise avec des travaux qui ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment. Toutefois en l'absence de tels travaux une autorisation devra être sollicitée par la forme d'une déclaration préalable. Seuls les locaux accessoires échappent à ces formalités dans la mesure où ils sont réputés avoir la même destination que le local principal.

2) Les choses se compliquent lorsque le bien est situé dans une copropriété

Dans cette hypothèse les ré-



Le changement de destination permet de s'assurer que le local qu'on achète pourra recevoir l'affectation que l'on envisage. Archives V.O.

gles administratives sont complétées par les règles de la copropriété. La nouvelle destination du bien ne doit pas être en contradiction avec la destination de l'immeuble. La question est subtile et la jurisprudence très riche, il est donc impératif de se rapprocher de son notaire, muni du règlement de la copropriété pour valider ce point.

Toutefois malgré une destination de l'immeuble compatible, les problèmes peuvent venir des travaux qui seront nécessaires pour réaliser ce changement de destination. Le syndicat des copropriétaires peut refuser

d'autoriser des travaux s'ils portent atteinte aux parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ; le syndicat peut soulever le problème des troubles de voisinages résultant d'une aggravation de la fréquentation de l'immeuble. Charges et tantièmes de copropriété. Les tantièmes de copropriété sont intangibles dès lors que la consistance des parties privatives n'est pas modifiée.

La question est différente pour les charges de copropriété. Celles relatives à la conservation, l'entretien, l'administration (art. 10 al. 2 loi 10 juillet 1965) sont re-

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, de l'Ardèche et des Hautes-Alpes

AGENDA

- Salon de l'immobilier Alpexpo Grenoble. Conférences 31/03, 11h : acheter à deux, les précautions à prendre - 01/04, 13h45 : Achat en VEFA : ce qu'il faut savoir de la réservation à la livraison. 02/04, 10h : Les étapes du compromis de vente.
- Vendredi 7 avril : permanences des notaires dans les Maisons de Territoire de l'Isère, de 11h à 15h. Adresses sur www.isere.fr - rubrique département et sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>

parties sans tenir compte de l'usage du local, donc n'auraient pas lieu d'être modifiées.

C'est seulement la répartition des charges relatives aux éléments d'équipement et services communs visés à l'article 10 al 1er qui est susceptible d'être modifiée et qui devrait être soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25, dans la mesure où le changement de destination entraînerait une utilisation plus importante des services et équipements communs de la copropriété.

Philippe JACQUET, notaire