

Quelques questions en rapport avec le changement d'usage

Quels locaux sont concernés par une demande de changement d'usage ?

La notion d'usage relève des articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et concerne le profil juridique de l'immeuble qui fait l'objet d'une protection particulière s'il s'agit d'habitation. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du Code de l'Urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé). La réglementation du changement d'usage destinée à protéger le logement ne concerne donc que les locaux d'habitation transformés en un autre usage

Qu'est ce qu'un local d'habitation ?

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) protège le logement sous toutes ses formes : locaux d'habitation, loges de gardien, logements-foyers, chambres de service, logements de fonction et logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés de longue durée (art. 24 de l'ordonnance du 8 juin 2005).

Comment définir l'affectation d'un local :

- dans le cas où le local serait affecté au 1er janvier 1970 à un autre usage que l'habitation (et qu'il n'a pas fait l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement à cette date), il y a lieu de vérifier que cet usage est fondé en droit ;
- dans le cas où il serait affecté au 1er janvier 1970 à l'usage d'habitation (et qu'il n'a pas fait l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement à cette date), le local est automatiquement réputé être affecté à ce même usage sans qu'il soit nécessaire de s'assurer que cet usage est fondé en droit.

Comment connaître la nature juridique d'un local ?

C'est au pétitionnaire de faire la preuve de la nature juridique du bien acquis ou vendu, par tout mode de preuve.

Pour un immeuble construit après 1970, c'est le permis de construire qui détermine l'usage du local (bureau, habitation, activité...).

Quels sont la nature et les effets d'une autorisation ?

Il s'agit d'une décision individuelle dont le régime est celui du droit commun des actes administratifs.

L'autorisation non soumise à compensation a un caractère personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire (article L.631-7 du CCH).

L'autorisation soumise à compensation a un effet réel en application de l'article L.631.7.1 et 2 du CCH : "lorsque l'autorisation est subordonnée à compensation, le titre est attaché au local et non à la personne".

Qui doit déposer la demande de changement d'usage ?

L'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité dans un logement, à condition qu'il puisse obtenir une autorisation de changement d'usage à titre personnel, qui est temporaire et incessible.

Le propriétaire, dès lors qu'une autorisation de changement d'usage à caractère réel, soumise à compensation, est nécessaire.

Dans les deux cas, le demandeur doit disposer d'un titre d'occupation (bail sous condition suspensive, acte de propriété ou promesse de vente).

Quelles sont les sanctions encourues en cas de non respect de la réglementation ?

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- Nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH ;
- Amende civile de l'article L. 651-2 du CCH (cette amende, prononcée par le Tribunal judiciaire, peut atteindre 50 000€ par local irrégulièrement transformé) ;
- Remise en état des lieux sous astreinte judiciaire ;
- Sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 du CCH (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende).

Qui peut contrôler l'usage des logements ?

Les contrôleurs du changement d'usage sont des agents assermentés auprès du TGI de Strasbourg sur le fondement de l'article L.412-18 du Code des communes et au titre des articles L.621-1 et suivants, L.631-7 et suivants et L.651-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ils sont habilités à contrôler les locaux strasbourgeois sur le fondement de l'article L.652-1 du CCH (qui définit le régime de sanctions aux infractions à l'article L.631-7 du C.C.H).

Quiconque fait volontairement obstacle à la mission des agents du service municipal du logement est passible d'une amende civile de 2 250 € (articles L. 651-4, 6 et 7 du C.C.H)

La loi ALUR du 24/03/2014 (art L 621-4 du C.C.H) intègre les contrôleurs du changement d'usage au service municipal du Logement (articles L.651-6 et L.651-7 du C.C.H). A ce titre ils disposent de la possibilité d'entrer, de visiter les logements privatifs sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer et en le convoquant en cas de besoin. Il peut aussi obtenir des informations d'autres administrations (par exemple les services fiscaux).

Ordre de mission formalisé :

Un ordre de mission, établi pour une période d'un an, renouvelable tacitement, définit leur mission : « contrôle sur place et sur pièces du respect de la réglementation du changement d'usage de locaux d'habitation en application des articles L.631-7 et suivants et L.651-1 et suivants du C.C.H ».

L'article L.651-6 prévoit la présence de l'occupant ou du gardien du local lors de la visite du local, c'est-à-dire en pratique, le propriétaire, sauf si la garde du local a été transférée contractuellement, par exemple au profit d'un locataire lorsqu'il existe un contrat de bail.