

TRANSFORMATION D'UN BIEN D'HABITATION

EN CABINET PROFESSIONNEL

Il est possible de convertir un logement d'habitation en local professionnel.

Il peut s'agir d'un changement d'usage ou de destination.

Le **changement d'usage** désigne le fait de modifier un local destiné au logement en local professionnel ou commercial. Il peut être soumis à une autorisation de la mairie.

Le **changement de destination** est lié au statut immobilier du local.

La *transformation de l'usage* d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une procédure spécifique.

Elle peut être soumise à une autorisation de la mairie selon le Code de la construction et de l'habitation dans les cas suivants :

- Projet d'aménagement de tout local d'habitation et ses annexes
- Projet d'aménagement de tout local d'habitation situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts de Seine (92), de la Seine St Denis (93) Val de Marne (94) sauf dans les zones franches urbaines (ZFU-TE).

En cas de refus de la mairie, il est possible d'introduire soit un recours gracieux soit un recours hiérarchique. Il est également possible d'engager un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois.

Ainsi, lorsque vous réalisez un changement de destination du local, il est nécessaire d'obtenir une autorisation d'urbanisme car passer d'un logement d'habitation à un local professionnel médical est un changement de destination soumis aux règles d'urbanisme.

Le type de demande d'autorisation à l'Administration dépend du type de travaux prévus :

- Soit le changement de destination nécessite des travaux créant plus de 5 m² de surface de plancher ou modifiant les structures ou la façade de l'immeuble : *permis de construire obligatoire*
- Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : *déclaration préalable suffisante*.

Si vous devez modifier la façade ou la structure de l'immeuble, il faudra déposer une demande de *permis de construire*.

Si ce n'est pas le cas, vous devrez déposer une *déclaration préalable* pour les aménagements intérieurs à réaliser. Ces demandes ont valeur d'autorisation.

Si vous êtes copropriétaire des locaux concernés, il est indispensable de demander l'autorisation préalable de l'assemblée générale de la copropriété et de vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le changement d'affectation du local.

Si vous êtes locataire, il vous faut l'autorisation de votre bailleur.

De plus, tout changement d'usage ou changement de destination d'un local doit faire l'objet d'une *déclaration aux impôts*.

En effet, il s'agit d'un changement d'affectation de la propriété bâtie. Celui-ci permettra de revoir la valeur locative cadastrale des locaux et de recalculer la taxe foncière.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Deux types de **modifications** sont possibles :

- ***Le changement de destination : le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie du bâtiment (texte de référence : article R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme)***

Pour changer la destination de tout ou partie d'un bâtiment, **une autorisation d'urbanisme est à demander à la mairie :**

- pour le changement de destination avec modification de la façade, il convient de demander un permis de construire et si vous êtes copropriétaire il faut obtenir l'autorisation de l'AG. Si vous êtes locataire, celle de votre bailleur.

- pour le changement de destination avec modification de la structure porteuse : permis de construire et même démarche que précédemment cité au- dessus.

- si le changement de destination ne comporte pas de modification de la structure porteuse ou de la façade, une déclaration préalable de travaux suffit.

- ***Le changement d'usage (texte de référence : article L631-7 à L631-10 du code de la construction et de l'Habitation)***

Vous n'avez pas besoin d'autorisation de changement d'usage si vous habitez dans le local où vous exercez votre activité professionnelle et si vous ne recevez pas de clientèle ou de marchandises.

En copropriété, il convient de consulter **le règlement de copropriété** pour vérifier que l'usage ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble (habitation exclusivement, clause d'habitation bourgeoise, activité professionnelle autorisée, etc.).

L'autorisation de changement d'usage est obligatoire pour les logements situés dans une commune de plus de 200 000 habitants. Il en est de même pour toutes les communes des Hauts de Seine, de la Seine St Denis et du Val de Marne.

Cette autorisation peut être rendue obligatoire dans d'autres communes par décision du Conseil municipal ou de la communauté de commune.

- Il existe **un changement d'usage sans compensation** : l'autorisation est alors **accordée à titre personnel et provisoire.**

Elle prend fin en même temps que votre activité professionnelle.

- Il existe aussi un **changement d'usage avec compensation** c'est à dire que l'autorisation de changement **d'usage concerne le local et elle est définitive.** On parle de compensation à titre réel.

Les démarches et déclarations préalables diffèrent donc selon la solution choisie.

Jennifer TONNAIRE

Juriste assurance