
Le local transformé en habitation

Publié le 04/04/2013



Le bien vendu est aménagé et utilisé par le vendeur en habitation. Il s'agit même de sa résidence principale. Mais d'un point de vue administratif, ce bien est toujours un local commercial. Que faire ?

Concernant le droit de l'urbanisme

Régularisation de la situation sans travaux

Il faut vérifier que le plan légal d'urbanisme (PLU) autorise l'habitation à cet endroit. Puis il faudra déposer un permis de construire de « régularisation » qui permet de régulariser des travaux déjà entrepris voire terminés et réalisés sans autorisation administrative. Attention toutefois, ce permis tiendra compte des dispositions applicables au jour où il est délivré et non à celles applicables au jour de la réalisation des travaux.

Attention : les changements de destination **sans travaux** réalisés avant le 31 décembre 1976 étaient réguliers.

Régularisation de la situation avec travaux

Ce changement d'usage avec travaux entraîne soit un permis de construire soit une déclaration de travaux selon leurs natures.

Refus de l'administration de délivrer un permis de régularisation

Le refus de régulariser peut être justifié notamment par la situation du local au rez-de-chaussée d'un immeuble se trouvant en zone inondable (plan de prévention des risques d'inondation et des risques naturels et prévisibles)

L'administration peut demander le retour du local à son usage d'origine.

Prescription du changement d'usage

L'usage d'un local ne peut devenir régulier par le jeu de la prescription même trentenaire.

Concernant les normes d'habitabilité et de construction

Il faut respecter certaines normes d'habitabilité et de construction, notamment :

- Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique...est interdite.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

- Tous les logements loués comme résidence principale. En outre, le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20m³.

Concernant le droit de la copropriété

Il faut vérifier que :

- que le maintien d'un usage d'habitation est compatible avec la destination de l'immeuble telle que définie par le règlement de copropriété ;
- que l'usage d'habitation n'entraîne pas une modification de la répartition des charges de copropriété donc des tantièmes ;
- que l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ait été obtenue pour pouvoir déposer le permis de régularisation.

Les biens sont en lotissement

Il faut vérifier la compatibilité de servitudes éventuelles ou de règle d'un cahier des charges avec l'usage d'habitation.