
L'appartement transformé en bureau

Publié le 04/04/2013



*Le vendeur a affecté à un usage autre que l'habitation l'appartement dont il est propriétaire.
L'acquéreur entend acquérir un local affecté à un usage autre que l'habitation. Que faire ?*

Le vendeur a affecté à un usage autre que l'habitation l'appartement dont il est propriétaire.
L'acquéreur entend acquérir un local affecté à un usage autre que l'habitation. Que faire ?

Si le bien est situé dans une commune de plus de 200 000 habitants ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

1. Quels sont les locaux visés ?

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 pour la résidence principale du locataire ou pour un logement étudiant.

Est réputé à usage d'habitation le local affecté à cet usage au 1er janvier 1970. La preuve peut être rapportée par tous moyens et notamment grâce au fichier des propriétés bâties détenu par les centres des impôts fonciers (modèle H1, H2, ME ou R), baux, titres de propriété.

Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux qui ont pour conséquence d'en changer la destination après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

2. Concernant les normes d'habitabilité et de construction

Il faut faire attention au respect des normes dont relève l'activité envisagée :

- Sécurité,
- Hygiène,
- établissement recevant du public...

3. Concernant le droit de la copropriété

Il faut vérifier :

- Que l'usage envisagé est compatible avec la destination de l'immeuble définie par le règlement de copropriété ;
- Que l'usage envisagé 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.