Retour du local à son usage premier d'habitation

Publié le 17/02/2012

Le vendeur a affecté à un usage autre que l'habitation l'appartement dont il est propriétaire. Mais, l'acquéreur entend utiliser le bien à usage d'habitation. Que faire ?

Concernant le droit de l'urbanisme

Destination régulière

Le vendeur a régulièrement changé la destination des locaux en une autre destination que l'habitation. Les changements de destination sont soumis à permis de construire et à déclaration préalable selon la nature des travaux à réaliser.

Attention, une déclaration préalable est obligatoire en cas de changement de destination sans travaux.

Destination irrégulière

Le vendeur a irrégulièrement changé la destination des locaux en une autre destination que l'habitation (commerciale, industrielle,…). Aucune démarche n'est à mener par l'acquéreur, sauf si les travaux envisagés par l'acquéreur pour le retour à l'habitation relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.

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…sont interdites. 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.
- Des normes impératives s'appliquent à tous les logements loués comme résidence

principale. En autre, 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 l’usage d’habitation est toujours compatible avec la destination de l’immeuble définie par le règlement de copropriété.

Les biens sont en lotissement

Il faut vérifier que l’usage d’habitation reste compatible avec les servitudes éventuelles ou les règles d’un cahier des charges de lotissement.