



# Changement d'usage d'habitation à commerciale

publié le 13/04/2014, vu 26239 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**De nombreux locataires souhaitent changer l'usage de leur appartement à usage d'habitation pour une utilisation à usage commerciale ou affecter une partie de leurs locaux à cet usage. Le législateur a posé des règles à ce changement de destination, outre les règles de copropriété que le propriétaire devra nécessairement respecter.**

De nombreux locataires souhaitent changer l'usage de leur appartement à usage d'habitation pour une utilisation à usage commerciale ou affecter une partie de leurs locaux à cet usage.

Le législateur a posé des règles à ce changement de destination, outre les règles de copropriété que le propriétaire devra nécessairement respecter.

## - Principe

L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation limitent la possibilité, dans certains secteurs, de changer l'affectation de locaux à usage d'habitation.

Tout changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par l'article L 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le principe est qu'un changement d'usage n'est pas possible.

Néanmoins, la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (*article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation*) prévoit qu'est possible un changement d'usage intervenant pour permettre l'exercice d'une activité économique, professionnelle, ou commerciale, dans une partie du local d'habitation par les occupants du local (ou les représentants légaux des personnes morales) qui y ont leur résidence principale, à la condition que cette activité ne conduise à recevoir ni clientèle, ni marchandise (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 janv. 2004, n<sup>o</sup> 02-12.476).

Cette loi pose cependant quelques limites : (article L.631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation) en effet, il faut savoir tout d'abord que ce changement d'usage ne sera possible que si le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose pas.

De plus, en cas de refus, le juge ne pourra pas se substituer à l'assemblée générale pour donner une autorisation régulièrement refusée au vu d'un règlement de copropriété dépourvu d'ambiguïté (CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch., 13 sept. 1994, Bull. Aix 1994/2, n<sup>o</sup> S.32).

En outre, la loi nous impose également de recueillir, avant d'accorder l'autorisation de changement d'usage, l'avis du propriétaire du local. Le silence du propriétaire pendant une durée d'un mois vaut acceptation.

En ce qui concerne l'autorisation de changement d'usage, il faudra la faire directement auprès du

maire, et non plus du préfet. Néanmoins, il faudra remplir quelques conditions. En effet, l'activité professionnelle ou commerciale que l'on souhaite exercer ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisin et ne conduire à aucun désordre pour la bâti.

Par ailleurs, lorsque l'on est en présence d'un local professionnel, il faut savoir que le jugement considère que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas un changement de destination au sens de l'article L 631-7 du code précité (Cass. 3e civ., 20 déc. 1995, no 94-12.897).

### - Dérogations :

#### 1) Possibilité d'exercer une activité commerciale dans les locaux situés en rez-de-chaussée

Précisions également que l'article L.631-7-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit également une dérogation à l'interdiction d'un changement d'usage pour exercer une activité commerciale.

En effet, celui-ci prévoit qu'une activité économique, commerciale ou professionnelle, peut être exercée dans une partie du local d'habitation situé en rez-de-chaussée, par les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, à la condition que l'activité ne soit pas contraire aux stipulations du bail et du règlement de copropriété et qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti.

Ainsi, cette dérogation de plein droit, dans ce cas, existe même si l'activité professionnelle ou commerciale conduit à la réception de clientèle et/ou de marchandises.

Mais là encore, il ne faut pas que le règlement de copropriété ou le contrat de bail s'y oppose et il faudra également obtenir l'autorisation du propriétaire.

Enfin, il faut également rappeler que la loi prévoit également que (l'article L. 631-7-2 du Code de commerce) le bail d'habitation consenti sur le local considéré ne pourra être soumis au statut des baux commerciaux et qu'il ne peut être constitutif du fonds de commerce.

De plus, il est nécessaire de rappeler qu'il existe d'autres dérogations :

#### 2) un changement d'usage dans « les quartiers en difficulté »

En effet, certaines dérogations sont prévues notamment lorsqu'il s'agit d'un changement d'usage concernant « les quartiers en difficulté » (dispositions relatives au changement d'usage des habitations à loyer modéré (HLM)).

L'article L. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer à titre temporaire des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques* ».

Passé le délai d'un mois, cet avis sera réputé favorable. De plus, il faut également savoir que les dispositions prévues à l'article L.311-3 du Code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas : par conséquent, la transformation en locaux commerciaux et l'affectation à la location saisonnière des locaux dont la création a donné lieu à l'octroi de primes à la construction seront possibles.

Ainsi, depuis la loi du 4 août 2008, les organismes HLM pourront, dans les communes concernées, louer des locaux d'habitation en rez-de-chaussée en vue de l'exercice d'une activité économique sans que cette location ait à revêtir nécessairement un caractère temporaire.

Là encore, il est nécessaire de préciser que le bail d'habitation de ces locaux ne sera pas soumis au statut des baux commerciaux.

### **- Règlement de copropriété et changement d'usage**

En effet, on peut s'intéresser au contenu des règlements de copropriété puisque la loi nous rappelle que tout changement d'usage doit être autorisé par le règlement de copropriété.

D'une manière générale, la jurisprudence se montre assez favorable à une interprétation libérale de la destination figurant dans le règlement de copropriété en permettant aux copropriétaires de modifier l'affectation de leurs parties privatives, dès lors qu'elle respecte les prescriptions de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En effet, elle considère que « *ce changement peut s'effectuer librement, sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à des limitations conventionnelles justifiées par la destination de l'immeuble* (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mai 1994, n° 92-17.319).

De plus, il faut savoir qu'un changement d'affectation conforme aux stipulations d'un règlement de copropriété n'a pas besoin d'avoir pour préalable une décision de l'assemblée générale (CA Paris, 26 mars 2003, Sté CJC c/ Synd. copr. résid. Cagnes-Camargues, AJDI 2003, p. 42).

Le règlement de copropriété pourra limiter le changement d'usage et ce notamment par diverses clauses :

En effet, on peut y insérer *une clause simple d'habitation bourgeoise* indiquant que les locaux en étage sont réservés à l'habitation, tandis que les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés au commerce.

Il sera donc permis dans certains cas d'y exercer une telle activité à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel eu égard à la destination du groupe d'immeubles (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 nov. 1975, n° 74-12.339).

On peut également insérer des *clauses imposant des activités déterminées*. Il faut savoir que le juge considère que lorsque l'exercice du commerce en général est autorisé dans le lot de copropriété, sans précisions particulières, un changement de la nature de l'activité commerciale est, en principe, libre à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (CA Versailles, 8 sept. 1995, Haddad c/ SA Facebat et autres, Ann. loyers 1996, p. 632, Rev. loyers 1995, p. 564)

Le règlement de copropriété peut également prévoir une clause d'habitation bourgeoise exclusive qui stipulera que l'immeuble sera à usage exclusif d'habitation, interdisant par là tout autre mode d'occupation. Elle s'oppose à l'exercice d'une profession quelconque dans les lieux, y compris à une occupation mixte. Même les professions libérales sont interdites. Cette clause doit être

respectée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 1983, n<sup>o</sup> 81-14.418).

Il faut savoir également que le règlement de copropriété peut valablement stipuler que tel local sera destiné à l'exercice d'une activité déterminée. Par exemple, la transformation d'un local à usage de boutiques en restaurant constitue une modification essentielle de la destination de lieux, les deux activités commerciales ne pouvant être considérées comme identiques dans le domaine du comportement de la clientèle, des heures d'activités, d'utilisation des locaux annexes, les sujétions créées dans l'immeuble par la présence d'un restaurant étant beaucoup plus contraignantes que celles d'une boutique ; une telle transformation ne peut donc être imposée aux copropriétaires au mépris des stipulations du règlement de copropriété (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 févr. 1987, n<sup>o</sup> 85-15.502).

Enfin, le règlement de copropriété peut également insérer des clauses prohibant des activités déterminées susceptibles de troubler le calme et la jouissance tranquille des membres de la copropriété. La Cour de cassation a ainsi jugé qu'une clause du bail permettant la restauration rapide avec réchauffage était contraire à la clause du règlement de copropriété interdisant un commerce bruyant ou malodorant (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mars 2009, n<sup>o</sup> 08-10.956).

Il faut donc constater qu'en présence d'un règlement de copropriété dont les stipulations sont particulièrement précises aucune place n'est laissée à l'interprétation des juges.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67