Image not found or type unknown

Local professionnel et d’habitation : autorisation requise si l'usage devient seulement professionne

Fiche pratique publié le **10/07/2017**, vu **1088 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le passage de locaux d’un usage mixte professionnel et d’habitation à un usage exclusivement professionnel requiert une autorisation administrative de changement d’usage, peu important que la partie « habitation » du local soit minoritaire.

Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des 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 (CCH art. L 631-7 s.).
Un local est réputé à usage d’habitation s’il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970.Des locaux donnés à bail étaient, au 1er janvier 1970, à usage mixte professionnel et d’habitation. Un bail à usage exclusivement professionnel a été conclu sans qu’aucune autorisation de changement d’usage ait été obtenue. Pour les juges du fond, l’autorisation faisant défaut, le bail est nul.
La Cour de cassation rappelle que des locaux mixtes d’habitation et professionnel entrent bien dans le champ d’application de la réglementation d’ordre public sur le changement d’usage.

Elle précise que l’importance respective des surfaces consacrées à l’usage d’habitation et à l’usage professionnel est indifférente.

Même si l’affectation des locaux à l’usage d’habitation est minoritaire, le bailleur doit obtenir une autorisation de changement d’usage pour la partie « habitation », avant la conclusion d’un bail exclusivement professionnel. La nullité du bail est donc justifiée (Cass. 3e civ. 22-6-2017 n° 16-17.946 FS-PBI).

Créer une entreprise à domicile : faut-il l'autorisation du maire ?

- Réussir la création de sa SARL NOUVEAU
- Rompre un bail commercial NOUVEAU
- Sous-louer un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Réussir à se faire payer

- Installer son entreprise à domicile
- Créer une entreprise à domicile : faut-il l'autorisation du maire ?

- Installer son entreprise dans une coopérative d'activités ou dans une couveuse d'entreprises
- Le CAPE, un contrat pour tester son projet en couveuse d'entreprise
- Installer son entreprise dans un local professionnel
- Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?
- Le statut des baux commerciaux et l'immatriculation au RCS
- Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?
- Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés