



Modalités pour habiter un local commercial

Par Visiteur

Bonjour,

quel est le risque juridique d'habiter, en tant que propriétaire, un local commercial, à part le fait qu'il ne sera pas possible d'obtenir une autorisation pour des travaux pour un usage d'habitation ?

Je vous précise que :

- la Mairie n'a aucune intention de changer la destination de ce bien, une demande serait donc refusée.
- Je me pose cette question à l'occasion de l'opportunité d'acheter un bien, composé de deux parties, l'une à usage d'habitation et l'autre à usage commercial, aujourd'hui séparées par une cloison qu'il s'agirait donc de briser.

S'il y a un risque quelconque, le statut d'autoentrepreneur peut-il résoudre ce risque ?

Merci d'avance.

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

quel est le risque juridique d'habiter, en tant que propriétaire, un local commercial, à part le fait qu'il ne sera pas possible d'obtenir une autorisation pour des travaux pour un usage d'habitation ?

Je vous précise que :

- la Mairie n'a aucune intention de changer la destination de ce bien, une demande serait donc refusée.
- Je me pose cette question à l'occasion de l'opportunité d'acheter un bien, composé de deux parties, l'une à usage d'habitation et l'autre à usage commercial, aujourd'hui séparées par une cloison qu'il s'agirait donc de briser.

S'il y a un risque quelconque, le statut d'autoentrepreneur peut-il résoudre ce risque ?

Le risque quant à la possibilité d'habiter un local commercial réside essentiellement dans la possibilité pour le bailleur d'obtenir la résiliation du bail pour faute grave du locataire.

L'existence d'un quelconque statut n'a aucune incidence sur le risque, et sur l'interdiction d'habiter un local commercial.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse mais il n'est pas du tout question ici de bail. Il s'agirait pour moi, propriétaire, d'habiter un local à usage commercial (selon la réponse à cette question je vais me positionner ou non pour acheter ce bien).

La Mairie me dit que c'est illégal, mais je ne vois pas quelle infraction peut m'être reprochée, car il ne me semble pas qu'il existe une infraction pour utilisation d'un bien selon une destination autre que celle qui est la sienne dans le PLU ?

Merci de ces précisions.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse mais il n'est pas du tout question ici de bail. Il s'agirait pour moi, propriétaire, d'habiter un local à usage commercial (selon la réponse à cette question je vais me positionner ou non pour acheter ce bien).

La Mairie me dit que c'est illégal, mais je ne vois pas quelle infraction peut m'être reprochée, car il ne me semble pas qu'il existe une infraction pour utilisation d'un bien selon une destination autre que celle qui est la sienne dans le PLU ?

Je vous prie de m'excuser pour la confusion avec la qualité de locataire.

Théoriquement, le fait de ne pas respecter la destination commerciale d'un logement constitue bien une infraction pénale répréhensible d'une amende pouvant aller jusqu'à 25 000 euros.

Cela étant en pratique, non seulement l'infraction peut être difficilement découverte par la municipalité mais au surplus, les poursuites restent rares.

Mais le risque existe bel et bien.

Article L651-2 du CCH

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros.

Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Article L631-7

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

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 dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Votre réponse m'étonne car l'article L 631-7 du CCH fait partie de la section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation. Je crois donc que votre réponse concerne l'usage commercial d'un local d'habitation...
Mon problème est inverse : je souhaite habiter un local commercial. Cela peut-il constituer une infraction ?
Dans l'affirmative, je vous réitère la fin de mon premier message : si oui, le statut d'autoentrepreneur peut-il résoudre ce risque ?
Merci

Par Visiteur

Bonjour,

Votre réponse m'étonne car l'article L 631-7 du CCH fait partie de la section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation. Je crois donc que votre réponse concerne l'usage commercial d'un local d'habitation...
Mon problème est inverse : je souhaite habiter un local commercial. Cela peut-il constituer une infraction ?

Oui, j'avais bien compris votre question. Cette section 2 fait référence au changement d'usage ET et usages mixtes des locaux d'habitation.

Vous élargissez l'expression de "locaux d'habitation" aux coordinations: "Changement d'usage" et "usages mixtes" là où une stricte application grammaticale nous conduit à réserver l'expression uniquement aux usages mixtes.

Il s'en suit que "le changement d'usage" au sens strict vaut dans les deux sens.

Dans l'affirmative, je vous réitère la fin de mon premier message : si oui, le statut d'autoentrepreneur peut-il résoudre ce risque ?

Je réitère ma réponse: Quel que soit votre statut, il n'en demeure pas moins que vous habitez le local à titre personnel. Et c'est cette habitation qui est constitutive d'une infraction.

Très cordialement.