Autorisation préalable - Local commercial , Paris

Par Sousou78

Bonjour,

J'aimerais eclaircir un point concernant la possibilité de location en courtée durée d'un local à commercial à Paris, après les nouvelles réglementations rentrées en vigueur.

La ville de Paris demande une déclaration préalable (difficile à avoir aujourd'hui) afin de changer la sous destination d'un local à usage commercial en hébergement meublé de tourisme, comme explicité ci-dessous dans l''article L. 324-1-1 du Code du tourisme :

L. 324-1-1 IV bis :

« Sur le territoire des communes ayant mis en ?uvre la procédure d'enregistrement prévue au III, une délibération du conseil municipal peut soumettre à autorisation la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme.
Cette autorisation est délivrée au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, par le maire de la commune dans laquelle est situé le local.
Lorsque la demande porte sur des locaux soumis à autorisation préalable au titre d'un changement de destination relevant du code de l'urbanisme, l'autorisation prévue au premier alinéa tient lieu de l'autorisation précitée dès lors que les conditions prévues par le code de l'urbanisme sont respectées.

Je me pose des questions sur le décret qui précise les modalités d'application du présent IV bis »:
« Pour l'application du IV bis de l'article L. 324-1-1, Les locaux à usage commercial sont les locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme. »

? Pouvez-vous m'indiquer à quoi correspond le terme « constructions » dans l'article ci-dessous ? Est-il relatif à l'immeuble ou au local ?
? En effet si le terme « constructions » se réfère au local , je comprends que la déclaration préalable est obligatoire car le local est à destination commerciale? (Le local est à usage commercial dans le réglement de copro)
? En revanche si le terme « constructions» se réfère à l'immeuble qui, je suppose, est à destination de commerce ET d' habitation rentrons-nous alors dans le champ d'application du décret ci-dessus ?

Je ne maîtrise pas assez bien les termes "usage" et "destination" et je fais sûrement l'amalgame entre certains termes juridiques, veuillez m'excuser, votre aide me serait très précieuse!!

Merci

Par StephaneB

Bonjour

Ce n'est pas propre à la mairie de Paris.

Tout changement de destination d'un bâtiment doit faire l'objet d'une DP : un commerce n'est pas un meublé de tourisme, les normes qui s'appliquent peuvent être différentes. Et c'est pourquoi il est nécessaire d'avoir une autorisation d'urba pour modifier la destination d'un bien.

Allez lire :
[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F35336]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F35336[/url]

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est vrai que ce n'est pas très simple.

L'autorisation que vous devez vous procurer porte sur un local. Ce local est actuellement à usage commercial c'est à dire qu'un commerçant y exerce son commerce ou est vacant en attente d'une prochaine location à un commerçant.

Au sens du code de l'urbanisme, la construction est le bâtiment comprenant l'ensemble des locaux qui le constituent. Voir la [url=https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017_cle17f2cd.pdf]fiche technique[/url] sur le lexique de l'urbanisme.

Les destinations définies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme concernent l'ensemble d'un bâtiment.

Une autorisation d'urbanisme de changement de destination d'une construction, ou bâtiment, n'est véritablement utile qu'en vue d'une autre autorisation d'urbanisme qui serait refusée si la destination actuelle était conservée. Vous ne précisez pas si le bâtiment est à destination d'habitation ou de commerce. Elle n'a d'ailleurs peut-être pas été déclarée au service de l'urbanisme parce que la destination est définie dans le permis de construire et que pour les immeubles antérieurs à 1943 il n'y a jamais eu de permis de construire. Peu importe, vous n'avez nul besoin de demander l'autorisation de changer la destination de l'immeuble et c'est heureux parce que celle-ci porterait sur l'ensemble d'un immeuble dont vous n'êtes propriétaire que d'une partie. C'est le syndicat des copropriétaires qui devrait le cas échéant demander l'autorisation de changer la destination de l'immeuble.

Comme prescrit par la réglementation locale, vous devez demander l'autorisation d'exploiter votre local commercial comme meublé de tourisme. Cette autorisation n'est pas une autorisation d'urbanisme et vous n'êtes pas concernée par le troisième alinéa du IVbis de l'article L324-1-1 du code du tourisme.

Un bâtiment n'a qu'une seule destination. De nombreux immeubles comprennent des appartements et des boutiques. La destination d'un tel immeuble est la destination prépondérante des locaux qu'il contient.

La notion d'usage ne doit pas être confondue avec celle de destination. Il peut arriver qu'une construction soit utilisée autrement qu'à l'usage initialement prévu et donc que l'usage effectif ne corresponde pas à la destination et ce n'est pas forcément illégal.

L'usage est régi par le code de la construction et de l'habitation tandis que la destination est régie par le code de l'urbanisme.

Par Sousou78

Bonjour, merci pour votre réponse mais il s'agit de quel autorisation si ce n'est pas une autorisation d'urbanisme? Merci à vous

---
Par Sousou78

Oui mais il n'est pas question de changer la destination du bâtiment.