



Changement d'usage : définition d'un "local d'habitation"

Par Sammilou

Bonjour, j'envisage d'acquérir à Paris une petite pièce de moins de 9m² pour m'en faire un atelier d'artiste (je n'habite pas l'immeuble, ce n'est donc pas une dépendance de ma résidence principale). Est-ce que cet usage de ma part nécessite une demande de changement d'usage (ce qui serait très ennuyeux puisque soumis à compensation) ? J'ai l'impression qu'elle servait d'habitation car il y a un lavabo dans la pièce et des WC sur le pallier) mais est-ce que sa surface inférieure à 9m² (et inférieure à 20m³) l'exclut d'emblée de la définition des "locaux destinés à l'habitation" qui nécessite un changement d'usage si usage professionnel ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le local est sans doute une ancienne "chambre de bonne". L'usage d'habitation s'applique à tout l'immeuble. Lisez bien le règlement de copropriété pour savoir les activités autorisées ou pas.
Quel art comptez-vous pratiquer ? peinture ? ou piano ? ou sculpture sur métaux ? ou ?....

Par Sammilou

Bonjour,
ce serait pour une activité artistique totalement silencieuse et sans nuisance (photographie et réalisation de décors). L'agent immobilier dit que le bien est vendu comme "remise" et ne m'a transmis le règlement de copropriété. J'ai toutefois vu un document qui indique un nombre de lots "à usage d'habitation" beaucoup plus important que le nombre d'appartements que j'ai pu compter en visitant. Ce qui me laisse penser que les mansardes au dernier étage sont comprises dans ces lots à usage d'habitation malgré leurs petite surface. Je comptais éventuellement louer cet atelier à un autre artiste via un bail civil pendant que je serai à l'étranger, c'est pourquoi la question me préoccupe (car je n'aurais évidemment aucun bien à fournir en "compensation" du changement d'usage). Je risque hélas de recevoir le règlement de copropriété au dernier moment avec le projet de vente. Merci d'avance pour vos renseignements.

Par yapasdequoi

Il n'y a aucune raison de changer la destination de ce local.
Par contre vérifiez bien le règlement de copropriété.

Par Sammilou

Merci ! L'agent immobilier a précisé que les "professions libérales" étaient autorisées (j'ai constaté effectivement qu'il y a des bureaux dans l'immeuble dont un cabinet de médecine je crois...) donc je n'avais pas trop d'inquiétude sur le côté réglementaire de ma future activité par rapport à la copropriété mais plutôt par rapport à la mairie/préfecture, car même si le local est impropre à l'habitation en raison de sa surface, je vais tout de même transformer en local "professionnel" un local qui était autrefois probablement habité par un "propriétaire occupant" de sa résidence principale. J'avoue que j'ai du mal à comprendre la loi : si l'usage d'habitation concerne tout l'immeuble, cela signifie que les professionnels qui exercent dans cet immeuble ont demandé un changement d'usage ?

Par yapasdequoi

Mais non.
Toutefois les professions libérales ont un statut particulier à l'inverse d'un commerce par exemple.
Le règlement de copropriété peut être restrictif sur els activités autorisées.
La mairie est concernée en cas de locations meublées de tourisme/courte durée.