



Achat d'un atelier en fond de cour à Paris

Par Visiteur

Je veux acheter un local qui est un atelier en fond de cour (paris), afin d'y habiter et d'y travailler (je suis réalisateur de cinéma)

Mais je ne veux pas changer l'affectation, ce qui me forcerait à déposer un permis et donc de remettre ce local aux normes d'éloignement des murs du voisinage (6m) et en affecterait et modifierait tout l'intérêt et la superficie.

Quel statut dois-avoir pour pouvoir faire de ce local (ou je serais propriétaire) à la fois mon lieu de travail et d'habitation (et dans quelle proportion)

Et comment gérer les impôts, taxe habitation, taxe local commercial ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je veux acheter un local qui est un atelier en fond de cour (paris), afin d'y habiter et d'y travailler (je suis réalisateur de cinéma)

Mais je ne veux pas changer l'affectation, ce qui me forcerait à déposer un permis et donc de remettre ce local aux normes d'éloignement des murs du voisinage (6m) et en affecterait et modifierait tout l'intérêt et la superficie.

Quel statut dois-avoir pour pouvoir faire de ce local (ou je serais propriétaire) à la fois mon lieu de travail et d'habitation (et dans quelle proportion)

Et comment gérer les impôts, taxe habitation, taxe local commercial ?

Si le logement que vous convoitez fait l'objet d'une spécialisation ou affectation particulière (notamment commerciale ou artisanale), il est tout simplement interdit d'habiter le bien. Dès lors, il n'est pas possible juridiquement parlant, en toute légalité, d'habiter le bien sans demander un changement d'affectation de tout ou partie dudit local.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Oui et non, par exemplesi je suis architecte ... je peux vivre dans un local commerciale... non ?

donc ma question est

Quels sont les statuts qui permettent de cumuler espace nommé comme atelier dans le règlement de copropriété et habitation

-artiste

-commerçant

???

autres

Par Visiteur

Oui et non , par exemplesi je suis architecte ... je peux vivre dans un local commerciale... non ?

donc ma question est

Quel sont les statut qui permettent de cumuler espace nommé comme atelier dans le reglement de copropriété et habitation

-artiste

-commerçant

???

autres

Par Visiteur

Cher monsieur,

Oui et non , par exemplesi je suis architecte ... je peux vivre dans un local commerciale... non ?

Non, c'est interdit. Un local commercial ne peut nullement servir à l'habitation, qu'il s'agisse du commerçant ou de tout autre personne.

Quel sont les statut qui permettent de cumuler espace nommé comme atelier dans le reglement de copropriété et habitation

-artiste

-commerçant

???

Aucun. Si le local est affecté (professionnel, artisanal ou commercial), il n'est pas possible d'y habiter sauf à demander l'autorisation municipale pour une modification partielle de l'affectation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Question subsidiaire

La notion d' habitation dite

"de fonction" peut elle être prévue pour le local atelier s'il est occupé en tant que professionnel ou artiste ?

Ou faut il que cet atelier ait obligatoirement un statut mixte (habitation + professionnel)

merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

La notion d' habitation dite

"de fonction" peut elle être prévue pour le local atelier s'il est occupé en tant que professionnel ou artiste ?

La notion d'habitation de fonction est une notion propre au Droit du travail qui, à ma connaissance, ne trouve pas son pareille en matière d'urbanisme. L'affectation d'un local en bail commercial ou professionnel interdit l'habitation, qu'elle soit ou non de fonction.

Pour pouvoir habiter dans le logement, il faut que le règlement d'urbanisme autorise un usage "mixte" pour ce logement en particulier.

Très cordialement.

Par Visiteur

"L'affectation d'un local en bail commercial ou professionnel interdit l'habitation, qu'elle soit ou non de fonction".

je ne parles pas d'un bail mais d'une propriété sous le titre d'occupation "atelier" (plutôt artisanat)

Qu'est-ce qui empêche de vivre dans sa propriété, local dit atelier, à condition que l'activité professionnelle soit réelle ?

IL faut obligatoirement un statut mixte ?

Autre question (prenez sur le budget de ma seconde question si nécessaire)

Je veux acheter ce local atelier, le statut de l'immeuble me permet d'en demander le changement de destination et de le requalifier habitation (en partie ou dans sa totalité).

Selon la loi -Sources : articles R. 123-9, R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme / si le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée

Mais la distance de la façade (atelier RDC) entre le lot que je veux acheter et l'immeuble existant n'est que de 3m. Dois-je démolir une partie de ce local pour le mettre à 6 mètres afin de me conformer aux règles d'urbanisme, dans le cas d'une habitation, et être dans l'obligation de demander un permis de construire au lieu d'une déclaration préalable ? Ou parce que ce local est existant, puis-je le requalifier en habitation sans tenir compte de la distance à 6m et donc déposer seulement une déclaration préalable.

Question un peu pointue

Par Visiteur

Cher monsieur,

"L'affectation d'un local en bail commercial ou professionnel interdit l'habitation, qu'elle soit ou non de fonction".

je ne parles pas d'un bail mais d'une propriété sous le titre d'occupation "atelier" (plutôt artisanat)

Oui pardon, j'ai tapé trop vite.

Qu'est-ce qui empêche de vivre dans sa propriété, local dit atelier, à condition que l'activité professionnelle soit réelle ?

Précisément le règlement d'urbanisme de votre municipalité. C'est ce dernier qui classe les locaux de votre ville selon une classification tri-partite: Habitation, activités, ou mixte.

Pour un atelier affecté à l'exercice d'une activité professionnelle, il est interdit d'y habiter.

Je veux acheter ce local atelier, le statut de l'immeuble me permet d'en demander le changement de destination et de le requalifier habitation (en partie ou dans sa totalité).

Selon la loi -Sources : articles R. 123-9, R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme / si le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée

C'est tout à fait ce que je dis!

Mais la distance de la façade (atelier RDC) entre le lot que je veux acheter et l'immeuble existant n'est que de 3m. Dois-je démolir une partie de ce local pour le mettre à 6 mètres afin de me conformer aux règles d'urbanisme, dans le cas d'une habitation, et être dans l'obligation de demander un permis de construire au lieu d'une déclaration préalable ?

Très probable en effet. Vous pouvez toujours faire une demande de changement d'affectation et tenter votre chance, sans pour autant engager ces travaux, mais il est peu probable que cela aboutisse.

Très cordialement.

Par Visiteur

Dernière question sur ce sujet

Le règlement de copropriété fait très clairement le distinguo entre

- Local commercial

- Local d'habitation

- Cave
- WC (exterieur)
- Local a usage de debarras

La destination de l'immeuble est : "ensemble immobilier destinés à usage d'habitation, professionnel et commerciale et a activités commerciales et artisanales ou liberale, sous forme individuel ou societaire"

Or mon lot (celui que je veux acheter) est simplement denommé "Local" sans autre precision.

L'imprecision; ou le manque de precision permet elle de lui attribuer une occupation de type habitation, ou au contraire cela elimine t il le fait que cela puisse etre une habitation ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le reglement de copropriété fait tres clairement le distinguo entre

- Local commercial
- Local d'habitation
- Cave
- WC (exterieur)
- Local a usage de debarras

La destination de l'immeuble est : "ensemble immobilier destinés à usage d'habitation, professionnel et commerciale et a activités commerciales et artisanales ou liberale, sous forme individuel ou societaire"

Or mon lot (celui que je veux acheter) est simplement denommé "Local" sans autre precision.

L'imprecision; ou le manque de precision permet elle de lui attribuer une occupation de type habitation, ou au contraire cela elimine t il le fait que cela puisse etre une habitation ?

En cas d'imprécision, il appartiendrait à un juge de statuer sur la cas présent. On ne peut donc en déduire aucune solution certaine. Vous retrouvez ainsi dans un insécurité juridique.

Mais à mon sens, ce qui pose problème c'est bien plus le règlement d'urbanisme de votre municipalité qui a enregistré ce local en local commercial, et à qui il faut demander une modification de l'affectation, que le règlement de copropriété.

Très cordialement.

Par Visiteur

Le PLU de la ville de Paris indique

"Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat."

En gras//// cela veut il dire que dans ce cas Je peux habiter un local "artisanal" a condition que ma SHON d'habitation soit inferieur a 50% de la shon du local ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

"Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat."

En gras//// cela veut il dire que dans ce cas Je peux habiter un local "artisanal" a condition que ma SHON d'habitation soit inferieur a 50% de la shon du local ?

En fait cette mention ne veut pas dire que vous avez le droit d'y habiter. Elle établit simplement une qualification pouvant servir au calcul des impôts et à l'application des règles d'urbanisme.

Si SHON habitation supérieur ou égal à shon atelier: alors local considéré comme local d'habitation (au sens fiscal). Dans le cas contraire, c'est un atelier.

En fait si vous voulez acheter dans de bonnes conditions:

Vous voyez avec votre municipalité si votre local est affecté à un usage commercial ou artisanal sur le plan de l'urbanisme. S'il n'est pas affecté aucun soucis.

Au niveau de votre copropriété, vous demandez au syndic des précisions quant à l'emploi du terme "local" sur le règlement de copropriété avec idéalement, une réponse donnée à cette question par l'AG des copropriétaires.

Très cordialement.