



## Acheter un local commercial pour l'habiter

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Ma problématique est la suivante : je souhaite acheter un local commercial pour l'habiter. Le local auquel je pense ne pourra pas être transformé en usage d'habitation (zone de protection du commerce à Paris)

Je sais que ce n'est pas légal. Mais concrètement et légalement, qu'est ce que je risque ? Une amende ? Si oui, de quel montant ? Une expulsion (glups) ? Les services de la mairie peuvent ils y pénétrer sans commission rogatoire pour constater l'infraction ?

Je vous remercie de votre réponse.

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma problématique est la suivante : je souhaite acheter un local commercial pour l'habiter. Le local auquel je pense ne pourra pas être transformé en usage d'habitation (zone de protection du commerce à Paris)

Je sais que ce n'est pas légal. Mais concrètement et légalement, qu'est ce que je risque ? Une amende ? Si oui, de quel montant ? Une expulsion (glups) ? Les services de la mairie peuvent ils y pénétrer sans commission rogatoire pour constater l'infraction ?

A ma connaissance, il n'y a aucune sanction pénale si vous habitez uniquement le logement. En effet, les seuls véritables risques prévus par le Code de la construction et de l'habitation sont la nullité des tous les actes accomplis et qui sont contraire à la destination du local commercial: Nullité d'un éventuel bail, remise en état des travaux contraire à la destination commerciale de l'immeuble.

En revanche, si vous souhaitez réaliser des travaux de construction du local commercial en vue d'y assurer l'habitation, vous commettez alors l'infraction pénale prévue par l'article L480-4 du Code de l'urbanisme: Vous encourez alors une forte amende (de 1200 à 300 000 euros) et la démolition. Le contrôle et la démolition sont possibles par les agents municipaux, pendant un délai de trois ans à compter de l'achèvement des travaux. Nul besoin de commission rogatoire si des preuves existent pour attester la réalisation de travaux.

En outre, d'un point de vue fiscal, on peut vous demander de payer à la fois la taxe d'habitation et la taxe professionnelle si toutefois vous y êtes assujettis.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour votre réponse rapide. Juste une dernière précision

En revanche, si vous souhaitez réaliser des travaux de construction du local commercial en vue d'y assurer l'habitation, vous commettez alors l'infraction pénale prévue par l'article L480-4 du Code de l'urbanisme: Vous encourez alors une forte amende (de 1200 à 300 000 euros) et la démolition. Le contrôle et la démolition sont possibles par les agents municipaux, pendant un délai de trois ans à compter de l'achèvement des travaux. Nul besoin de commission rogatoire si des preuves existent pour attester la réalisation de travaux.

Ce délais est il le même si un PV d'infraction a déjà été établi. En fait, pour l'appartement que je compte acheter, la municipalité a émis un PV en 2004 mais à priori n'a pas donné de suites pénales. Si j'achète le bien en 2009, le pataquès peut il me retomber dessus selon vous ?

Merci d'avance

Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Ce délais est il le même si un PV d'infraction a déjà été établi. En fait, pour l'appartement que je compte acheter, la municipalité a émis un PV en 2004 mais à priori n'a pas donné de suites pénales. Si j'achète le bien en 2009, le pataquès peut il me retomber dessus selon vous ?

S'il n'y a pas eu de nouvelles constructions depuis 2004, vous êtes normalement hors de cause dans la mesure où la prescription pénale est de 3 ans. Mais il y a toujours un risque hors "sanction pénale" comme un éventuel recours des voisins qui tombe sous le coups d'une prescription de 10 ans.

IL y a donc toujours un risque.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci beaucoup pour vos réponses