CHANGEMENT DE DESTINATION ET URBANISME : TOUR D'HORIZON D'UNE QUESTION DÉLICATE.

Destination et usage sont des termes courants de notre pratique notariale d'où naissent certaines questions, pour le moins complexes.

En effet, l'immeuble au coeur de notre métier, est un bien pérenne et évolutif au fil du temps : construit pour de l'habitation, il va se transformer en un local professionnel, puis commercial puis redevenir partiellement d'habitation en abritant une profession libérale puis des locations touristiques de courte durée.

Son propriétaire, bien que titulaire d'un droit de propriété constitutionnel, ne peut faire abstraction de l'environnement de son bien.

Qu'il soit situé dans un centre ville historique, sur une zone commerciale, sur un territoire rural ou au bord du littoral, l'immeuble a un environnement qui va dicter sa destination actuelle et future.

Celle-ci est détachée de la matérialité du bien immobilier. Son propriétaire et, le cas échéant, l'occupant n'en ont pas la maitrise.

L'affectation et la destination de l'immeuble leur échappe car elles sont devenues, objet de réglementations contraignantes indépendantes les unes des autres.

L'usage ou l'affectation du bien est factuel : c'est une situation de fait qui reflète la manière d'utiliser le bien.

Mais certains changements d'usage font l'objet d'une réglementation particulière.

©137Notaires2023.

Tout changement, vers un usage autre que celui d'habitation est soumis aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces normes ne concernent pas uniquement les villes de plus de 200.0000 habitants et celles du départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne car d'autres communes peuvent choisir de s'y soumettre - article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, il est toujours prudent de vérifier auprès de la commune concernée, s'il existe ou non, sur le territoire du lieu de situation de l'immeuble, une telle réglementation pouvant donner lieu à une autorisation administrative.

La destination est quant à elle une autre notion, indépendante de l'usage.

Elle est régie par le Code de l'urbanisme et notamment par les articles R.151-27 et R.151-28 de ce Code.

Elle est aussi distincte du sens qui pourrait lui être donné dans le cadre des règlements de copropriété.

Pour autant, le régime des changements de destination n'est pas sans lien avec celui qui s'applique aux changements d'usage ou à la copropriété mais l'obtention des uns ne garantit pas l'obtention des autres, de même que la légalité des uns n'est pas conditionnée par la légalité des autres, quand bien même ils relèveraient de la même autorité administrative

Mais, bien entendu, il est nécessaire de faire preuve de pragmatisme : la destination d'un bâtiment s'apprécie au regard de son usage principal. Et celui-ci résultera généralement du permis de construire en vertu duquel il a été édifié ou le cas échéant d'autorisations postérieures.

En leur absence ou en présence de bâtiments anciens, dépourvus à l'époque de toute autorisation ou dont la destination initiale s'est perdue ou n'a plus de sens, le praticien peut être amené à se poser la question suivante : faut-il se livrer à une étude historique de l'immeuble pour rechercher l'usage effectif qui en a été fait depuis sa construction ?

Qu'on se le tienne pour dit : le Conseil d'Etat nous en dispense. Lorsque l'affectation originelle s'est perdue du fait de son abandon depuis plusieurs années, il convient de se fonder sur les caractéristiques propres de l'immeuble pour en déduire sa destination actuelle - CE 5° et 6° ch.-r., 28 décembre 2018, n° 408743.

©137Notaires2023.

Néanmoins, toute construction doit avoir l'une des destinations énumérées à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et donc est soit de l'habitation, soit du commerce et activités de service, soit des équipements d'intérêt collectif et services publics, soit une exploitations agricole et forestière ou enfin d' autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ; étant entendu que chacune d'elles comprend des sous destinations énumérées à l'article R.521-8 du Code de l'Urbanisme.

Un changement de destination consiste donc à transformer la destination légale d'une surface plancher existante en une autre destination légale.

Il suppose non seulement une autorisation d'urbanisme mais aussi que les règles d'aménagement du territoire ne s'y opposent pas.

Ainsi, les changements de destination doivent être possibles sur le territoire du bien concerné.

Pour exemple, dans des zones naturelles et notamment en zone agricole, le changement de destination n'est pas de principe - article L. 111-4 du Code de l'urbanisme : en zone N, le document d'urbanisme en vigueur peut désigner des bâtiments qui seuls pourront faire l'objet d'un tel changement et, à condition que celui-ci ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Il est aussi possible de les limiter en zone urbaine : ceux-ci peuvent être autorisés que s'ils créent de l'habitation ou à l'inverses des bureaux ou services...

Au delà, certains documents d'urbanisme les interdisent.

Dans certaines villes, d'importantes surfaces de locaux destinés à des activité commerciales sont vacants du fait de l'impossibilité d'en changer la destination et de les transformer en logement. Il est alors pertinent de proposer à la commune une révision simplifiée du document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet de rénovation permettant l'utilisation de tels espaces.

Ainsi s'il est possible au regard du document d'urbanisme applicable, ce changement de destination suppose l'obtention, a minima d'une déclaration préalable - article R.421-17 (b) du Code de l'urbanisme - et au maximum d'un permis de construire en fonction de l'importance des travaux - article R.421-14 (c) du Code de l'urbanisme.

©137Notaires2023.

Mais au delà, un tel changement se doit aussi d'être rendu possible par les ultimes "gardiens" de la destination de l'immeuble - article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965- puis du lot : le règlement de copropriété et l'assemblée générale des copropriétaires.

Un copropriétaire ne peut porter atteinte à la destination de l'immeuble par l'usage qu'il fait de son lot et celui-ci peut faire l'objet de restrictions d'affectations justifiées par la destination globale de l'immeuble.

Cette question est parfois épineuse dans nos dossiers.

Lorsque l'autorisation préalable de l'assemblée générale de la copropriété est requise pour changer la destination d'une partie privative; celà n'empêche pas le copropriétaire de solliciter l'autorisation exigée en droit de l'urbanisme et de l'obtenir - CE, 23 octobre 2020, n° 42547.

Mais, en pratique, en cas de refus de la copropriété, il ne pourra adopter la destination voulue et ce, même si l'autorité administrative lui a délivré son feu vert!

L'obtention d'un changement de destination peut s'avérer être un véritable périple. Il est donc judicieux de respecter une certaine chronologie dans l'obtention des différentes habilitations.

En présence d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, il convient de s'assurer au préalable, auprès de celle-ci, de la possibilité d'un tel changement et ce, avant toute demande d'autorisation d'urbanisme. Si cette dernière s'accompagne d'une autorisation administrative, au titre de l'article L.631-7 du Code de Construction et de l'Habitation - car le changement de destination entraine changement d'usage-, il sera prudent, là encore, de l'obtenir avant l'autorisation d'urbanisme.

Le propriétaire n'est donc pas maître de la destination de l'immeuble : la fonction sociale de la propriété immobilière est une réalité.

Elle fait alors appel à notre analyse : il nous faut méthodiquement démêler ce lacis en apparence inextricable pour, au terme de ce périple, obtenir la satisfaction d'un changement de destination dans le respect des différentes

©137Notaires2023.

réglementations.

©137Notaires2023.