



ORDRE NATIONAL
DES CHIRURGIENS-DENTISTES

LOCAL PROFESSIONNEL ET REGLEMENTATION

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a modifié, en vue de leur simplification, les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation concernant les changements d'affectation de locaux d'habitation, dispositif tendant à préserver les surfaces de logements dans les grandes villes.

- Dispositif de transformation du local : l'affectation à un autre usage des locaux destinés à l'habitation (article L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation) :

Principe

Les locaux destinés à l'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage sans une autorisation préalable qui est délivrée, après avis du maire (ou du maire d'arrondissement pour Paris, Marseille et Lyon), par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble.

Demande de compensation

L'autorisation préalable au changement d'usage peut être subordonnée à une compensation, c'est-à-dire à une transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Les locaux offerts en compensation sont alors mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

Champ d'application

Cette disposition concerne les communes de plus de 200.000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Autorisation personnelle

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne.

Cas des sociétés : obligation, pour les membres de la société, titulaires à titre personnel pour le local en cause d'une autorisation d'usage professionnel, d'en faire la déclaration en préfecture (voir loi du 06/07/1989).

Les arrêtés préfectoraux

Dans chaque département où les articles L. 631-7 et suivants sont applicables, le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement.

Pour Paris, il convient de se reporter à l'arrêté préfectoral n° 2005-335-4 portant application à Paris des dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

À noter : le préfet peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial.



ORDRE NATIONAL DES CHIRURGIENS-DENTISTES

Les sanctions

- Nullité de plein droit de tous les accords et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.
- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 22 500 euros.
- En cas d'infraction aux dispositions de l'article L. 631-7, les locaux irrégulièrement transformés doivent être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. Si le contrevenant est propriétaire, il ne pourra pas être expulsé mais il devra apporter la preuve qu'il a bien cessé toute activité professionnelle dans le local concerné.

Conscient qu'il y avait eu de nombreuses transformations sans autorisation, le gouvernement a prévu une période de transition : les personnes qui avant le 10 juin 2005 avaient changé l'usage de leur habitation sans autorisation bénéficient à titre personnel d'une autorisation (qu'il faut bien sûr demander) si elles peuvent justifier de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins 20 ans à la date du 11 juin 2005.

Les personnes qui ont changé l'usage de leurs locaux sans autorisation ont un an pour demander cette autorisation et régulariser leur situation, à défaut il y a un risque de poursuites.

Les démarches d'ordre privé

Outre toutes ces formalités administratives, certaines démarches d'ordre privé peuvent être nécessaires :

- dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, demander l'accord de l'assemblée des copropriétaires,
- dans un logement loué, demander l'accord du bailleur (voir également le contrat de bail).

Cas des immeubles neufs

- Voir le règlement de copropriété (respect de la destination des locaux, accord de l'assemblée générale des copropriétaires),
- Voir les règles d'urbanisme, et le plan d'occupation des sols (certaines affectations pouvant être interdites).

Attention : dans tous les cas, il est interdit d'exercer dans des locaux déclarés insalubres, en vertu du code de la santé publique.

NB : Pour la réglementation relative aux fermetures de portes d'immeubles : voir la loi du 31/12/1985.