



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux commerciaux et baux d'habitation

Question écrite n° 54809

Texte de la question

M. Christian Estrosi attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'opposabilité des changements d'affectation de locaux à usage d'habitation en locaux à usage commercial eu égard à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En effet, bailleur et preneur doivent préalablement à la signature de toute convention connaître avec certitude l'affectation des locaux loués, sous peine de nullité de celle-ci. Or il apparaît qu'une ambiguïté existe sur l'application de la prescription trentenaire de droit commun lors d'un changement de destination d'un local à usage d'habitation en local à usage commercial, et ce suite à un usage commercial desdits locaux pendant trente ans. Ainsi, un avis du ministère de l'équipement admet cette prescription trentenaire au profit du même occupant, en estimant arbitrairement que pour un autre occupant « il ne pourrait y avoir acquisition par prescription de la commercialité du local », ce qui revient à confondre les conditions d'une prescripton acquisitive et celles d'une prescription extinctive, visée par l'article 2262 du code civil. Concomitamment à Paris, le recensement de 1945 reste aujourd'hui encore en vigueur et est opposé à la règle de la prescription trentenaire. Ces applications divergentes d'un texte national disposant de sanction civile sont de nature à placer bailleurs et locataires dans un certain flou juridique. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser le régime applicable en ce domaine.

Texte de la réponse

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose notamment que dans les villes de plus de 10 000 habitants ou situées dans un rayon de 50 km autour de Paris, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage. Cette mesure, résultant de l'ordonnance n° 58-1441 du 31 décembre 1958, vise à préserver le parc de locaux d'habitation. Les infractions aux dispositions de l'article L. 631-7 du CCH sont passibles d'une amende civile prononcée par le tribunal de grande instance à la demande du ministère public. A l'expiration du délai de prescription trentenaire prévu à l'article 2262 du code civil, l'action publique ne peut plus être mise en oeuvre à l'égard du contrevenant qui utilise depuis au moins trente ans, sans autorisation, des locaux à un usage autre que l'habitation. C'est en ce sens que la prescription en matière d'amende civile est extinctive. En revanche, la durée trentenaire de l'occupation ne permet pas au contrevenant d'acquérir par prescription l'autorisation de changement d'affectation d'un local. En effet, la personne occupant un local sans autorisation est en situation d'infraction pendant toute la durée de cette occupation, quelle que soit la date à laquelle celle-ci a débuté.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54809

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2000, page 6817

Réponse publiée le : 2 avril 2001, page 2010