



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

contentieux

Question écrite n° 35328

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En application de cet article, les dispositions préfectorales autorisent, après avis du maire, des changements d'affectation de locaux, notamment pour les logements situés au rez-de-chaussée et premier étage, et pour les autres étages, lorsqu'il s'agit d'une partie du logement constituant la résidence principale du demandeur. Dans le cas d'une activité professionnelle ne répondant pas à ces dispositions et ne faisant pas l'objet d'une quelconque autorisation préfectorale, les copropriétaires peuvent éventuellement engager une action contentieuse. Dans le cas d'une telle démarche, certains copropriétaires s'interrogent sur les responsabilités qui pourraient être mises en cause, notamment celles du propriétaire du logement ou éventuellement celles du syndic de copropriété. Il lui demande de lui apporter des précisions sur ce point et sur les éventuelles sanctions encourues. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

Le changement d'affectation d'un lot relève de l'initiative du copropriétaire. Le copropriétaire qui entend changer l'affectation de son lot doit obtenir les autorisations administratives nécessaires, et éventuellement une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Parmi les autorisations administratives, il convient de citer celle mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH). En vertu de cet article, à Paris, dans les communes situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et les communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants, les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire. En application de l'article L. 651-2 du CCH, 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 outre, selon l'article L. 651-3 du même code, quiconque a sciemment fait de fausses déclarations, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros, qui peut être portée à 12 000 euros en cas de récidive. Dans le cas où un local d'habitation soumis au régime de la copropriété n'a pas fait l'objet d'une autorisation administrative préalable, le syndicat des copropriétaires est légitimé à agir et poursuivre en justice le copropriétaire (ou son locataire). La Cour de cassation, dans son arrêt rendu le 15 janvier 2003, a estimé que les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt. Une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires peut en outre être nécessaire. Un changement d'affectation autorisé par le règlement de copropriété ne nécessite pas de décision de l'assemblée générale. Une clause du règlement peut cependant l'exiger, auquel cas l'assemblée pourrait opposer au copropriétaire un motif légitime pour refuser le changement d'affectation. Un changement d'affectation non prévu par le règlement de copropriété, et considéré par le copropriétaire comme licite parce que compatible, selon lui, avec la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires, peut être réalisé sans formalités particulières, mais à ses risques et périls. Un

changement d'affectation contraire à la destination de l'immeuble ou prohibé par le règlement de copropriété ne peut être autorisé qu'à l'unanimité. Lorsqu'un changement d'affectation n'est pas régulier, le syndic doit intervenir et poursuivre en justice, au nom du syndicat, le copropriétaire pour le contraindre à restituer à ses parties privatives leur destination initiale.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Accoyer](#)

Circonscription : Haute-Savoie (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35328

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 mars 2004, page 1747

Réponse publiée le : 2 novembre 2004, page 8678