

La fin des baux professionnels dans les locaux d'habitation.

1./ Les origines de l'article L631-7 du CCH

1.1. Les suites de la seconde guerre mondiale

La fin de cette guerre a laissé une pénurie d'habitations nécessitant l'intervention du législateur dans l'urgence pour préserver le parc de logements réservés à l'habitation et protéger les locataires par un régime de maintien dans les lieux issu de la loi du 1^{er} septembre 1948.

La loi N° 48-1360 du 1er septembre 1948 intitulée

Loi de modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement »

fut promulguée 3 ans après la fin de la seconde guerre mondiale avait 2 objectifs immédiats :

- ⇒ - *permettre une augmentation des loyers, restés très bas ;*
- ⇒ - *interdire les expulsions, notamment des veuves et des orphelins dont les maris avaient été tués ou avaient disparu pendant la guerre ;*

Le premier objectif fut neutralisé par l'inflation qui suivit les années suivantes rendant les loyers réglementés d'un niveau très bas, quant au second, l'interdiction des expulsions est devenue une prébende de reprises occultes interdites mais appliquées en fraude en raison de la pénurie de logements.

Les textes législatifs ont eu des fortunes diverses et ont subi de nombreuses réformes alliant la protection des preneurs vis-à-vis de leurs bailleurs à des mesures d'encouragement destinées à la construction de logements locatifs qui ont eu l'effet de la soumission à un châtement.

La multiplicité des réformes a créé une instabilité juridique défavorable à l'attrait des investisseurs et finalement les buts poursuivis par le législateur n'ont pas été atteints, loin s'en faut.

1.1. Les conséquences désastreuses de la volonté politique

La volonté politique de lutter contre la crise chronique du logement a commencé en août 1914 et s'est poursuivie d'échecs en échecs jusqu'à la loi ALUR de Cécile Duflot.

Les mesures visant à remédier à la crise du logement ne sont pas parvenues à la régler alors qu'elles visaient à protéger les intérêts des locataires

L'affrontement de la légalité aux lois du marché s'est toujours traduit par un désordre nécessitant la multiplication de réformes et l'impossibilité d'atteindre les buts poursuivis par le législateur .

La loi du 1^{er} septembre 1948 a ainsi subi plusieurs modifications jusqu'à la loi Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui se proposait de

Favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Et fut modifiée à son tour par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi précitée du 23 décembre 1986. Cette loi portait un article 57 qui fut abrogé par l'article 37 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.

Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.

Enfin nous la traversée des textes sur les baux d'habitation nous conduisent à la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, se proposant de favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

L'échec des remèdes à la crise du logement devait être couronné par la Loi PINEL sur les avantages fiscaux liés à l'investissement locatif. Cette loi institue 5 avantages allant de 12 à 21% d'impôts pour préparer notamment sa retraite et stimuler la construction de logements locatifs, le tout plafonné à 10.000 € l'an.

Cette loi n'a pas encore généré l'engouement des investisseurs qui continuent à bouder les tracasseries administratives liées à la location d'habitations et surtout à la maintenance de l'ISF sur la propriété immobilière.

Comment a évolué de son côté la réglementation portant sur les locaux utilisés pour une activité professionnelle dans un local d'habitation.

1.2. Le contrôle de l'usage des locaux d'habitation

L'ordonnance N° 45-2394 du 11 octobre avait légiféré dans l'urgence en instituant des mesures exceptionnelles pour remédier à la crise du logement. Cette disposition est une filiation de la loi du 22 mars 1922 qui avait déjà abordé le problème de la législation des loyers et prohibé la transformation des locaux affectés à l'habitation en ces termes :

Aucun local affecté à l'habitation ne pourra être transformé en établissement de spectacles publics ou de danse ou en local commercial ou industriel jusqu'au 1^{er} janvier 2020 1923

Toute infraction à la présente disposition constitue une contravention poursuivie en vertu du paragraphe 15 de l'article 471 du code pénal. Le juge de police devra ordonner la réaffectation des lieux en locaux d'habitation dans le délai qu'il a partira

Faute d'exécution dans le délai imparti, le propriétaire et l'occupant seront traduits devant le tribunal correctionnel est passible d'une amende de 2000 Fr. à 10 000 Fr. entre parenthèses 2000 Fr. à 10 000 Fr.) le tribunal devra en outre ordonner l'exécution aux frais des parties des travaux de réaffectation »

Cette disposition d'exception se généralise rapidement à l'ensemble des "petits locataires", soit 90 % de la population. En 1918, le retour à la normale se révèle impossible. Les loyers arriérés sont effacés et l'Etat verse une compensation de la moitié des recettes perdues à tous les petits propriétaires, soit 90 % des propriétaires. De plus, les baux sont prolongés à la convenance du locataire avec des loyers figés.

Ce blocage des loyers ne sera jamais supprimé malgré ses funestes conséquences. La pénurie de logements s'installe alors que la population a été amputée de 2 millions de personnes. La pénurie justifiera en permanence le maintien des causes qui en sont à l'origine.

C'est ainsi que le pouvoir politique s'empare des armes que constituent l'ordre public pour imposer sa loi sur les formes d'usage des locaux d'habitation et poursuivre la prohibition d'utilisation à des activités professionnelles

2./ L'application de l'article L 631-7 du CCH

Dans sa dernière rédaction issue de la réforme de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 16

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.

3.1. Le caractère personnel des dérogations

3.2. La situation particulière des rez-de-chaussée

4./ Les conséquences de la nullité des baux professionnels dans les locaux d'habitation

En raison d'une pénurie d'habitation à l'issue de la seconde guerre mondiale, le législateur avait posé en 1945 le principe de l'interdiction du changement de destination des locaux d'habitation.

Et comme le législateur souhaitait non seulement maintenir le nombre de locaux à usage d'habitation mais également l'augmenter, il avait également prévu l'impossibilité d'affecter les locaux à usage professionnel ou administratif ainsi que les meublés et hôtels, pensions de famille ou établissements similaires à une autre destination que l'habitation. De plus, si lesdits locaux, à savoir à usage professionnel, administratif ainsi que les meublés, étaient affectés pendant une période à l'habitation, ils perdaient leur affectation d'origine, à savoir professionnelle, administrative ou autre pour devenir définitivement de

l'habitation.

Il en était de même pour les locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, de sorte qu'il fallait démontrer qu'à compter de 1945 le local en question avait toujours été utilisé commercialement. Il fallait reprendre la chaîne des baux commerciaux.

Ce mécanisme avait donc pour vocation de faire progressivement augmenter dans les communes le nombre de locaux affectés à l'habitation.

Cela étant dit, ce principe comportait une dérogation en ce sens qu'il était possible d'obtenir du préfet une autorisation de modifier la destination d'un local. Cette autorisation, qui en réalité était donnée dans des conditions extrêmement limitées, devait être une autorisation préalable et devait être motivée par le représentant de l'Etat qui devait ainsi justifier pourquoi il autorisait la possibilité au regard du marché du logement de modifier la destination d'un local afin de lui donner une autre affectation.

Il est important de noter que ces autorisations avaient toujours un caractère personnel et qu'en conséquence elles reposaient sur la tête de la personne qui l'avait demandée, que ce soit une personne morale ou une personne physique. Il s'agissait là d'une situation assez fragile. En pratique, et en tout cas à Paris, les dérogations accordées par la préfecture de Paris intervenaient quasi-systématiquement dans le cadre de compensations : à savoir, les personnes intéressées troquaient un local commercial contre un local d'habitation ou bien un local professionnel contre un local d'habitation ; ce sont les deux principaux marchés de la compensation qui existent actuellement.

Il existait également un système dérogatoire concernant les locaux professionnels pour lesquels dans le cadre de la loi Méhaignerie (loi 86 -83), il était possible d'obtenir une autorisation personnelle d'exercer dans des locaux à usage d'habitation en cas de regroupement professionnel.

La DIPL avait mis en œuvre également un accord cadre par lequel l'administration s'engageait à transformer, à titre personnel, des locaux d'habitation et autorisait des compensations en faveur des professionnels libéraux réglementés.

Le législateur, en l'espèce le Parlement, en donnant pouvoir au Gouvernement d'agir par ordonnance, l'a chargé de simplifier un régime devenu relativement complexe et pour le moins obscur pour les non initiés. De plus, la reconstitution de la chaîne des baux à partir de 1945, tant pour les locaux commerciaux que pour les locaux à usage professionnel, était devenu un travail d'archiviste ardu et fastidieux.

Des mesures en vue d'une simplification du système étaient demandées de longue date par les professionnels et viennent enfin d'être mises en œuvre. Toutefois, comme toujours, cette ordonnance vient simplifier de nombreuses situations, tout en créant de nouvelles inconnues concernant des situations antérieures.

En quoi cette ordonnance simplifie-t-elle le système ?

1) SUR LES TYPES D'AFFECTATIONS { REMPLACÉ PAR LE TERME USAGE)

:

Cette ordonnance a mis en place un régime binaire : les locaux seront à usage d'habitation, ou ne le seront pas.

En d'autres termes, il n'existera plus que deux catégories : les locaux à usage d'habitation et ceux qui seront à usage de non habitation, ce qui mettra un terme aux cinq catégories précédentes, à savoir - habitation - meublées, hôtels, pensions de famille, - administratifs et professionnels, - garages - commerciaux, industriel et artisanal

2) LA DEUXIÈME MODIFICATION

concerne la règle en elle-même, en ce sens qu'auparavant régnait le principe de l'interdiction de changement d'affectation, sauf dérogation exceptionnelle, tandis que maintenant la nouvelle rédaction de l'article L631-7.I prévoit maintenant le changement d'usage des locaux après obtention d'une autorisation préfectorale délivrée après avis du maire et à Paris, Marseille et à Lyon, par le préfet du département.

On ignore si cette subtile modification sémantique aura un impact sur les changements d'usage. En pratique, les professionnels de l'immobilier estiment que cela ne va pas tellement modifier la situation, sauf en ce qui concerne le système de la compensation, (sujet évoqué ultérieurement). Il est également à noter que la terminologie « changement d'affectation » est remplacée par la terminologie « changement d'usage ».

3) CHAMPS D'APPLICATIONS :

À l'origine, le régime applicable aux changements d'affectation des locaux s'appliquait aux communes de plus de 10.000 habitants et est maintenant limité aux communes de plus de 200.000 habitants et à l'ensemble des communes de la petite Couronne, à savoir les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

À compter d'aujourd'hui, les habitants des communes de moins de 200.000 habitants pourront librement changer l'usage des locaux, sans avoir à demander une autorisation préfectorale préalable. Bien évidemment, s'ils doivent effectuer pour changer d'usage des travaux impliquant un permis de construire, ils demeureront soumis aux règles d'urbanisme.

Les communes de plus de 200.000 habitants demeurent soumises au système de l'autorisation préalable du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Il s'agit notamment des communes suivantes : TOULOUSE, NICE, NANTES, STRASBOURG, BORDEAUX, RENNES, LYON, MARSEILLE.. Sont également incluses dans le périmètre les communes périphériques de Paris, à savoir les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, en l'espèce, le 92,93,94.

4) LA NOTION DE LOCAL À USAGE D'HABITATION :

- L'alinéa 2 de l'article L 631-7 définit ce qui relève de l'usage d'habitation. Auparavant, il n'existait pas de définition légale. La nouvelle définition légale a tendance à augmenter les locaux considérés comme à usage d'habitation, en y ajoutant notamment les logements de gardien, les logements de fonction. Maintenant, sont considérés comme usage d'habitation : les logements proprement dits, leurs annexes, les logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction ou inclus dans un bail commercial.
- Sont supprimés les notions de local professionnel ou administratif, les hôtels, pensions de famille, les garages. Se pose donc la question de savoir ce que vont devenir ces catégories. A priori, ces catégories, lorsqu'elles reposent sur des autorisations à caractère réel et non pas personnel, devraient appartenir à la catégorie des locaux à usage de non habitation. Il s'agit ainsi des locaux à usage administratif, professionnel, les hôtels, pensions de famille, meublés, les garages et remises.

5) LA PREUVE DE L'USAGE D'HABITATION :

C'est un point fondamental dans cette ordonnance et qui vous intéresse au premier chef. Comment prouve-t-on l'usage d'un local ?

- Jusqu'à présent, il existait une présomption d'usage des locaux pour l'habitation, que l'on pouvait combattre en ayant recours aux circonstances de fait. Il fallait notamment démontrer par la chaîne des baux que l'usage depuis 1945 avait toujours été le même. Il fallait démontrer une continuité dans les baux.

Plus le temps passe, plus cette preuve devient difficile à démontrer. Certains faisaient parfois référence à d'anciennes cartes postales ou d'annuaires de rues, pour démontrer l'usage commercial des locaux. Ce système devenait progressivement de plus en plus lourd, au fil du temps. - De plus, la pratique administrative avait conduit à rechercher l'usage d'habitation tel qu'il apparaissait sur des fichiers anciens datant de 1945, auxquels l'utilisateur n'avait pas accès. - Le nouveau système mis en place est beaucoup plus simple : le fichier établi lors de la réforme foncière de 1970 sera désormais utilisé pour établir la nature du local.

Quant aux locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970, ils seront réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

- Le système peut paraître simplifié en ce sens que l'on se réfère d'une part au fichier de 1970 devenu accessible au public, et d'autre part aux documents d'urbanisme, notamment le permis de construire pour les locaux postérieurs à 1970.
- Toutefois, le problème se corse pour les locaux qui ont fait l'objet d'une compensation postérieurement au 1er juillet 1970 ainsi que l'obtention des permis de construire avec changement de destination. Le simple contrôle de l'usage du local sur les fichiers de 1970 peut s'avérer insuffisant. Mais, s'il y a eu compensation postérieurement à 1970, il est impossible de le savoir si la preuve n'est pas donnée par le propriétaire lui-même,

Ces situations sont donc susceptibles d'engendrer des difficultés et cela d'autant plus que l'ordonnance a supprimé le principe du certificat administratif.

6) LE CERTIFICAT ADMINISTRATIF :

L'ancien article L631-7.2 prévoyait que tout intéressé pouvait demander au préfet un certificat indiquant si le local pouvait être régulièrement ou non affecté à l'usage mentionné dans la demande et le préfet était tenu de répondre après avis du maire dans un délai de deux mois.

Cette méthode du certificat administratif a purement et simplement été supprimée, ce qui va avoir pour effet de fragiliser juridiquement les transactions ou la conclusion des baux.

Par ce biais, l'administration entend se défaire de sa responsabilité, alors même que, comme nous l'avons indiqué précédemment, il existe une certaine insécurité concernant l'usage des locaux, qui auraient pu avoir fait l'objet de compensations non dévoilées lors d'opérations de mutation ou de négociation de baux.

De plus, s'il y a eu un changement de destination obtenu dans le cadre d'un permis de construire, il va falloir se renseigner auprès des services compétents. Va-t-il falloir pour chaque local consulter d'une part le fichier de 1970, et d'autre part, se renseigner à la mairie ou à la préfecture pour connaître l'usage réel d'un local ? Et encore, on n'aura jamais l'assurance de l'existence d'une compensation.

La situation est regrettable, notamment eu égard à vos activités puisque vous n'allez pas pouvoir vous assurer de manière claire et définitive de l'usage d'un local.

L'argumentation de l'administration consiste à soutenir que les fichiers de la réforme foncière de 1970 sont désormais consultables par le public et qu'en conséquence, l'administration n'a pas à engager sa responsabilité sur l'usage des locaux. Mais cette argumentation est, comme on vient de vous le démontrer, inexact.

Ce point est d'autant plus discutable, eu égard aux sanctions qui sont attachées à ceux qui contreviennent aux règles d'usage des locaux.

7) LES SANCTIONS:

La sanction est la nullité de tous les accords ou les conventions qui seraient conclus en violation du présent article, c'est-à-dire à savoir la nullité des baux ou ventes qui ont pu être conclus.

Cela peut entraîner des actions en responsabilité concernant les officiers ministériels, et bien entendu les intermédiaires, les agents immobiliers, etc...

Les dispositions sont d'ordre public, ce qui signifie que tout le monde peut s'en prévaloir.

8) CONSÉCRATION DE LA PRATIQUE DU SYSTÈME DE LA COMPENSATION :

Un autre point important de cette réforme, c'est la consécration juridique du système de la compensation, qui était largement utilisée à Paris.

Il s'agissait d'une pratique tolérée par la préfecture qui s'organisait de la manière suivante : Un local affecté à un usage commercial était transformé en un local à usage d'habitation, tandis que parallèlement un autre local à usage d'habitation, de surface équivalente ou non, en fonction de la « qualité » du local apporté, était transformé en un local commercial.

Elle peut être exercée de la même manière entre un local à usage d'habitation et un local à usage professionnel, le premier à usage d'habitation devenant professionnel et le second à usage professionnel devenant à usage d'habitation.

La préfecture validait ces opérations de compensation.

Toutefois, ce système comportait une faille pour le moins aberrante : celui qui rachetait de la commercialité ou un usage professionnel, l'achetait uniquement dans un cadre personnel. C'est-à-dire que cette affectation commerciale ou professionnelle qui était, à l'origine, attachée à un local, avait un caractère réel et par la même à durée illimitée, était dans le cadre de l'opération de compensation, transférée non pas sur le nouveau local, mais sur la tête de la personne qui occupe ce local de telle sorte que ce droit à la commercialité ou à la professionnel expirait lors du départ du locataire ou à l'extinction de la personne morale ou physique.

A titre d'exemple, la fusion- absorption d'une personne morale par une autre personne morale, entraînait automatiquement la disparition du droit à bénéficier de la commercialité ou du caractère professionnel si celle-ci reposait sur la personne absorbée. Cela entraînait des blocages puisque ces autorisations étaient attachées aux personnes physiques ou aux personnes morales et que ces personnes morales ne pouvaient plus se transformer (absorptions, apports en sociétés].

Ce système était absurde et aberrant, puisqu'il transférait un droit réel qui, après opération de compensation, devenait un droit personnel.

Le nouveau système a le mérite de valider juridiquement l'existence de ces compensations et surtout, c'est le point le plus important, de conférer un caractère réel, à celui qui a racheté de la commercialité ou une affectation professionnelle ou administrative, C à ceci près qu'avec la disparition de la distinction commercialité- professionnelle, dans les 2 cas on n'entre dans la nouvelle catégorie des locaux à usage de non habitation].

En d'autres termes, en cas d'achat d'une commercialité dans le cadre d'une compensation, les nouveaux locaux ont définitivement un usage commercial qui ne pourra plus être remis en cause. Ceci est rendu valable par l'ordonnance pour toutes les opérations de compensation intervenues après le 1er janvier

1970. Désormais, une autorisation administrative obtenue après le 1er janvier 1970, subordonnée à une compensation, confère au local l'usage résultant de l'autorisation.

Pour améliorer ce système, il est prévu des mesures de publicité adéquates de cette compensation, par le biais d'une inscription au fichier immobilier ou au livre foncier.

Il a été également décidé dans le cadre de cette ordonnance d'encadrer le mécanisme de la compensation. Le préfet sera chargé de prendre un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartiers ou par arrondissements au regard des objectifs de mixité sociale.

Le préfet devra tenir compte des caractéristiques des marchés et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logement.

9) SUR LES AUTORISATIONS PERSONNELLES

Il est, comme indiqué précédemment, possible d'obtenir une autorisation, qui ne soit pas liée à une compensation. Dans ce cas, cette autorisation demeure à caractère personnel. En effet, l'objectif est toujours de protéger le logement d'habitation.

C'est la raison pour laquelle la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du Code Civil n'est pas applicable. Il n'est pas possible d'acquiescer un nouvel usage, par une utilisation continue pendant plus de trente ans. La date de référence pour déterminer l'usage des locaux demeure le 1er janvier 1970.

La compétence en matière d'autorisation de changement d'usage n'est pas modifiée en ce sens qu'elle n'est pas décentralisée et que le représentant de l'Etat dans le département, à savoir le préfet, reste responsable de la délivrance des autorisations. Le préfet demande tout de même l'avis du maire pour les grandes villes comme Paris, Marseille et Lyon, l'avis du maire d'arrondissements.

Enfin, les deux régimes d'autorisation d'affectation temporaire (locaux à usage administratifs ou professionnels, hôtels, pensions de famille semblent supprimés.

10) PROFESSIONS À DOMICILE :

Jusqu'à présent, l'exercice d'une activité professionnelle commerciale sans autorisation préalable dans une partie du local à usage d'habitation était possible, à la condition que le local constitue la résidence principale de la personne exerçant son activité professionnelle et que ne soient reçues ni clientèle ni marchandise dans ce local. Il n'y avait donc pas d'autorisation.

Le système a été changé puisque le nouvel article L631-7.2 prévoit maintenant une autorisation préfectorale pour l'exercice d'une profession, dans une partie de sa résidence principale, à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial.

Une autorisation devient maintenant nécessaire pour exercer une activité non commerciale dans son appartement.

11) LES TRAVAUX:

Si l'on se trouve dans la situation dans lequel un changement d'usage nécessite des travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, il est prévu par le nouveau texte que la demande d'autorisation vaut demande de changement d'usage. Il n'est donc plus nécessaire d'obtenir une autorisation préfectorale avant de déposer une demande de permis. Le seul dépôt d'une demande de permis sera suffisante et traitera les 2 questions simultanément.

12) LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Il existe une possibilité jusqu'au 1er juillet 2006 de régulariser certaines situations, à savoir les locaux qui ont changé d'affectation sans autorisation préfectorale.

Pour obtenir cette régularisation, il faut démontrer que le local a eu un usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis juin 1985.

En outre, cette autorisation demeure à titre personnel.

En ce qui concerne les locaux qui ont été régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation et qui sont temporairement affectés à l'habitation en vertu d'une déclaration d'affectation temporaire des locaux, ils peuvent retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration adressée au préfet. En effet, dans le système antérieur, il était possible pour les locaux à usage professionnel et administratif, les hôtels, pensions de familles ou autre, d'être temporairement affectés à l'usage d'habitation, à condition d'une part, d'avoir fait au départ une première déclaration d'affectation temporaire des locaux à l'habitation et d'autre part, d'effectuer une seconde déclaration à l'expiration de l'affectation à l'habitation pour retrouver son affectation initiale.

Tout oubli de déclaration de sortie de l'affectation temporaire des locaux interdit un retour à l'ancienne affectation en ce sens que les locaux deviennent définitivement des locaux à usage d'habitation.

Il convient donc d'être très vigilant en effectuant cette déclaration, pour préserver la possibilité de maintenir l'affectation antérieure.

Ce sont là les premières observations qu'il convenait d'émettre concernant l'ordonnance du 8 juin 2005, étant précisé que de nombreux points devront être précisés dans l'arrêté préfectoral et dans les circulaires à venir.

Par Fiorella Vecchioli de Tournas

ARTICLES DE PRESSE

- Tirer tout le potentiel de la directive "Services" (avril 2011] f/images/docs/docs_actualite_presse/semainedf12avriI2011.pdf] • Un premier pas vers l'interprofessionnalité capitalistique des professions libérales (avril 2011] (/images/docs/docs_actualite,,presse/semainedf12avriI2011.pdf] • Les conséquences pour l'économie française de l'application de la directive "services" au Journal Officiel juin 2008 f/images/docs/docs_actualite_juridique/SAISINE%2QServices%20_25032008_.pdf] • L'évolution des services juridiques en France, Gazette du Palais, janvier 2007 C/images/docs/docs_actualite_juridique/Services_juridiques.pdf] • Nomination à la Commission des comptes des services, Gazette du Palais, janvier 2007 (/images/docs/docs_actualite_juridique/nomination.pdf] • Interview d'Edouard de Lamaze dans les petites affiches du 19 mars : 'L'avocat, le juge et la déontologie'. (/images/docs/docs_actualite_presse/petites_affichesJ9^mars_2009_avocat_le_juge_eLla_deontologie.pdf]• Projet de Réforme du divorce. Article "Tu me le Payeras"

C:/images/docs/docsactualite_presse /tu_meJe_payeras.pdf • Banques : le renvoi en correctionnelle du PDG de la Société générale ébranle la profession, Le Monde, septembre 2006 (/images/docs/docs_actualite_presse/SG_Le_Monde_9_2006.pdf) • Sentier II : le procès en correctionnelle devrait s'ouvrir au second semestre 2007, Les Echos, 27 juillet 2006 (/images/docs/docs_actualite_presse/Sentier_II_Les_Echos_27_7_2006.pdf) • Le renvoi de Daniel Bouton en correctionnelle se confirme, La Tribune, 26 juillet 2006 (/images/docs/docs_actualite_presse/Bouton_La_Tribune_26_7_2006.pdf) • L'isoloir au placard, 0f Informatique, 16 juin 2006 C:/images/docs/docs_actualite_presse/Isoloir_01InformatiqueJ6J5_2006.pdf] • Allô Maître !... L'Expansion, mai 2006 (/images/docs/docs_actualite_presse/Allo_Expansion~5_2006.pdf) • Les cabinets d'avocats, dorénavant des entreprises à part entière, Le Monde, 4 mars 2006 (/images/docs/docs_actualite_presse/Entreprises.pdf) • La bataille des avocats pour rester français, Le Figaro Economie, 23 décembre 2005 (/images/docs/docs_actualite_presse/bataille.pdf) • Carbonnier Lamaze Rasle fusionne avec un cabinet lyonnais, LJA, 14 novembre 2005 (/images/docs/docs_actualite_presse/fusion.pdf) • LSF - La révolution positive, l'Hémicycle, 26 octobre 2005 (/images/docs/docs_actualite_presse/lsfJa_revolution_positiveJ_hemicycle_261005.pdf) • Les réseaux de Christine Lagarde, L'Expansion, juillet-août 2005 (/images/docs/docs_actualite_presse/les_reseaux_de_christine_lagarde_juillet-août2005.pdf) • Exécution immédiate : les avocats débattent du rapport Magendie, Petites Affiches, 27 octobre 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/execution_immediate_les_avocats_debattent_du_rapport_magendie.pdf) • Le Procès d'Outreau, Le Figaro Magazine, 6 novembre 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/Outreau.pdf) • Affaire Lafarge: sur le chemin de la vérité, Pays du Limousin, octobre-novembre 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/affaire_lafarge_limousin_octobre-novembre2004.pdf) • Le traitement de la récidive des infractions pénales, Gazette du Palais, 13-14 octobre 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/le_traitement_deja_recidive_des_infraction_penales_gazette_du_palais_14_octobre_2004.pdf) • La loi Perben II inquiète avocats et certains magistrats, France Soir, 30 septembre 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/la_loi_perben_ii_inquiete_avocats_france_soir_30_septembre_2004.pdf) • Holdings d'avocats: satisfecit de l'Observatoire des professions libérales, Le Figaro économie, 13 septembre 2004 (/images/images_contenu/publications/holdings_d_avocats_satisfecit_de_l_observatoire_des_professions_liberales_figaro_economie_1.jpg) • Robes noires contre blouses blanches, Paris Match, 19 août 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/robes_noires_contre_blouses_blanches_19_aout_2004_paris_match.pdf) • Le droit au coeur de la cité, les annonces de la Seine, 22 juillet 2004 • Les rebondissements sur l'affaire Lafarge, 160 ans après..., Village de la Justice, 21 juillet 2004 • L'Hôtel-Dieu favori pour l'extension du Palais de justice, Le Parisien, 14 juillet 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/lhotel_dieu_favori_pour_l_extension_du_palais_de_justice_14_juillet_2004_le_parisien) ■ Deux sites retenus pour le futur Palais de justice, Le Figaro, 14 juillet 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/deux_sites_retenus_pour_le_futur_palais_de_justice_14_juillet_2004_le_figaro) • Eclatement du Palais de justice : levons au plus vite le malentendu, Gazette du Palais, 9-10 juillet 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/gazette_palais_demantèlement_24_juin.pdf) • Les avocats parisiens défendent leur palais, Les petites affiches, 8 juillet 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/les_avocats_parisiens_defendent_leur_palais_8_juillet_2004_les_petites) • Les avocats en colère contre le "démantèlement du Palais de Justice", Le Figaro, 7 juillet 2004 (/images/docs/docs_actualite_presse/les_avocats_en_colere_contre_le_demantèlement_du_palais_de_justice_7_juillet_2004_le_figaro) Mentions légales f/men tions-iegales] webdesign am

L'article L 631-7 du code de la Construction et de l'habitation dispose :

« Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation .

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article »

Qu'il résulte de cette disposition appliquée sans faille par une jurisprudence constante de la Cour de Cassation, que l'obtention préalable des autorisations

Cette disposition est appliquée sans faille par la Cour de Cassation qui contrôle la nature de l'occupation des lieux notamment lorsqu'il s'agit de locaux professionnels mixtes.

La Cour de cassation confirme sans faille la nullité des baux professionnels consenti dans les locaux d'habitation qui n'ont pas fait l'objet d'une dérogation

Suivant acte authentique en date des 21 et 28 juillet 1994 (annexe 1), reçu par Maître Henri MILLIET, Notaire à Paris, il a été fait bail professionnel à la société civile professionnelle dénommée François FAYE et Alain NAFYLIAN Notaires associés et à Maître Louis-Marc JACQUIN, Notaire demeurant 26 avenue de la Grande armée 75017 PARIS, portant sur des locaux faisant partie d'un immeuble sis à Paris 8^{ème} au 43 Avenue Hoche 4^{ème} étage avec les caves n° A6 et A10 du 1^{er} sous sol et 4 parkings n°548, 546, 544, 542 du 5^{ème} sous sol du parking Hoche Courcelles.

L'intervention de Maître JACQUIN se faisait en prévision de son entrée dans la SCP FAY et NAFILYAN devenue SCP JACQUIN et associés

La désignation des lieux loués était ainsi précisée :

« Tel, au surplus, que les dits lieux se poursuivent et comportent, la société preneuse déclarant les avoir visités et les prendre en l'état, le bailleur s'engageant à lui rembourser, pour un maximum de 1.720.000 francs hors taxes, les travaux de remise en état à l'exception des aménagements locatifs tels que doublage des portes, installation téléphonique, redistribution des locaux côté Beaujon etc., selon un état descriptif à établir. »

Ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. »

Les conditions de location étaient notamment précisées à l'article 5^{ème}:

« De ne pouvoir utiliser les locaux qu'à usage professionnel pour une étude notariale. »

A l'article 18 « formalités administratives », il était précisé :

« Le preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires pour son installation dans les locaux loués, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet, le preneur étant informé de ce que les locaux, objet des présentes, étaient jusqu'alors à usage d'habitation ».

Les termes de ce bail précisent par ailleurs que

« les locaux sont à usage d'habitation

Sont loués à usage professionnel

L'obtention des autorisations administratives nécessaires mise à la charge du preneur. »

D'autre part, suivant exploit de maître AGNUS et PARKER huissiers de justice du 23 juin 2006 (annexe 2), il a été délivré congé pur et simple d'avoir à libérer les lieux pour le 31 décembre 2006 (annexe3).

Ce bail est en contravention avec les dispositions d'ordre public de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation

Et sur ce,

Discussion

1./ Sur la prohibition de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Attendu que l'article L 631-7 Code de la construction et de l'habitation dispose :

d'usage professionnel d'un local d'habitation est mise à la charge du bailleur et doit être obtenue dès avant la conclusion du bail.

Que la mise à la charge du bailleur de cette obligation est également d'ordre public.

Attendu dans ces conditions qu'il appert de la situation locative des locaux en question que le bail consenti à Maître JACQUIN était dès l'origine nul de nul effet et en contravention avec les règles d'ordre public de l'article L 631-7.

Qu'ainsi, la nullité du bail litigieux étant avérée, il y a lieu d'en tirer les conséquences de droit.

2./ Sur les conséquences de la nullité du bail

Attendu que la nullité encourue dans la présente cause, remet les parties dans la situation initiale dans laquelle elles se trouvaient avant la signature du bail litigieux.

Que néanmoins, pendant la durée du bail litigieux, Maître JACQUIN a réalisé des travaux d'aménagement et effectué des paiements de loyers, en vertu d'un bail frappé de nullité absolue.

Que la remise en l'état initial des parties entraîne la restitution des règlements correspondant aux travaux et loyers versés à tort en vertu d'un acte prohibé.

Or attendu que l'occupation des lieux ne saurait justifier que la Caisse de retraite conservât les loyers payés en contre partie d'un bail frappé de nullité.

Que la contrepartie donnée à ces loyers ne peut être constituée par une occupation des lieux au demeurant illicite.

Qu'ainsi, les règlements effectués indûment représentent la somme de 1.353.241,34 Euros sauf à parfaire et ce, conformément au relevé en annexe de la présente assignation (annexe 4).

Attendu dans ces conditions que la SCP JACQUIN est bien fondée à demander la répétition des règlements indus effectués au profit de la Caisse de retraite des notaires et exercer l'action « *de in rem verso* » fondée sur les dispositions des articles 1235 et 1376 du code civil

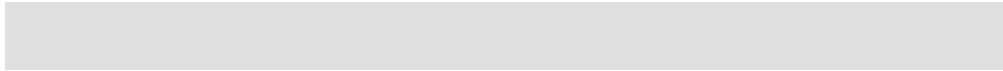
Que compte tenu de cette situation elle a décidé de quitter les lieux occupés irrégulièrement au regard de la législation urbanistique.

Qu'elle devra à cet effet exposer des frais de déménagement qui peuvent être évalués à 30.000 Euros sauf à parfaire.

Que par ailleurs celui-ci s'est trouvée dans l'obligation d'exposer des frais irrépétibles pour assurer la reconnaissance de ses droits en justice, et qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

Qu'il convient de l'en dédommager en lui allouant une somme qui ne saurait être inférieure à 10.000 Euros hors taxes ou 11.960 Euros TTC

Qu'il y a lieu en outre d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire



Par ces motifs

Vu l'article L 631-7 du code de la construction de l'habitation et son caractère d'ordre public

Vu les articles 1235 et 1376 du code civil

Vu les pièces versées au débat

Condamner CAISSE DE RETRAITE DES NOTAIRES à payer à Monsieur Louis-Marc JACQUIN la somme de

1.353.241,34 Euros au titre de la restitution des loyers et travaux

30.000 Euros au titre du déménagement

Le tout sauf à parfaire

Condamner CAISSE DE RETRAITE DES NOTAIRES à payer à Monsieur Louis-Marc JACQUIN la somme de 11.196 Euros notamment sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel et sans caution.

Condamner CAISSE DE RETRAITE DES NOTAIRES aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Gilbert ABOUKRAT avocat aux offres de droits.

Sous Toutes Réserves
Dont Acte