

COMMENT ETABLIR L'USAGE DE MON LOCAL?

Il n'existe que deux usages de locaux dans cette réglementation :
à usage d'habitation et à un autre usage que l'habitation.
Un local est réputé avoir l'usage auquel il est affecté au 1er janvier 1970.

Information sur la réglementation et les modes de preuve

➔ Il existe deux catégories de locaux (Code de la construction et de l'habitation, [art. L. 631-7 et suivants](#)) :

- à usage d'habitation,
- à un autre usage que l'habitation.

Il convient de noter que l'usage ne peut être prouvé que par des documents datés de l'année 1970.

Article L. 631-7 du CCH : « 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. »

>> [Arrêt n° 345 du 28 mai 2020 \(18-26.366\) - Cour de Cassation - Troisième chambre civile](#)

>> [Arrêt du n° 199 du 18 février 2021 \(19-11.462\) – Cour de Cassation – Troisième chambre civile](#)

Ainsi, la production d'une attestation notariée ne peut remplacer ce mode de preuve fixé par la loi et la jurisprudence.

- Pour les locaux à un autre usage que l'habitation, le Conseil d'État a également précisé que seuls ceux dont l'usage a été régulièrement acquis avant 1970 peuvent être qualifiés à un autre usage à la date du 1er janvier 1970 :

>> [Arrêt du Conseil d'État n° 410039 du 5 avril 2019 Commune de Neuilly, section du contentieux, 10ème et 9ème chambres réunies](#)

- Le ou les document(s) produits doivent également impérativement contenir des indications sur la surface et la localisation des locaux concernés.

➔ [Quelles sont les sources de recherche ?](#)

- Les **fiches de révisions foncières de 1970 auprès de la Chambre des notaires de Paris** (1 bd de Sébastopol, Paris 1er) qui dispose d'un accès direct à ces documents fiscaux, notamment grâce à l'outil Vidoc (se renseigner directement auprès de la Chambre des Notaires).
- Le **portail cartographique** qui permet de télécharger une attestation sur l'historique des décisions liées à chaque parcelle et de savoir si des locaux ont fait l'objet d'une décision de changement d'usage* ou ont été offerts en compensation* depuis 1970.

L'historique des décisions indique :

- si des locaux de la parcelle ont été l'objet d'une autorisation de changement d'usage subordonnée à une compensation depuis 1970,
- si des locaux de la parcelle ont été offerts en compensation depuis 1970,
- si l'administration a connaissance de locaux affectés temporairement à l'habitation entre le 1er janvier 1970 et le 10 juin 2005.

****Rappel: conditions de validité d'une décision de changement d'usage avec compensation obtenue avant 2005 :***

En application de la jurisprudence du Conseil d'État Haussmann Boétie de 2008 et de l'arrêt du conseil d'État du 23/12/2020, les autorisations délivrées avant le 10/06/2005 sont « personnelles » et n'ont acquis un caractère réel, attaché aux murs, que si et seulement si elles répondent à 2 conditions :

- que l'autorisation ait été soumise à une réelle compensation, par la transformation concomitante en logements de locaux à un autre usage que l'habitation ;
- que le bénéficiaire de l'autorisation (mentionné explicitement dans la décision) ait toujours été propriétaire ou occupant de ces locaux à la date du 10 juin 2005.

- Les **archives diverses** conservées par le propriétaire du local (ou son notaire) : baux, actes de ventes, témoignages, permis de construire, règlement de copropriété, documents fiscaux (patente, taxes)... couvrant la période 1970.
- **Autres vérifications :**
 - Pour savoir si le bien a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui aurait changé la destination de ces biens depuis 1970 : consulter la [Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris](#), Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue, 6 promenade Claude Lévi-Strauss, CS 51388, 75639 Paris Cedex 13. **Renseignements pratiques**
 - Pour savoir si un local a pu faire l'objet d'une autorisation avec compensation ou s'il a été offert en compensation : consulter [la carte des décisions de changement d'usage](#).

Contacts

➔ Contacts du service instructeur des autorisations de changement d'usage :

Le Bureau de la protection des locaux d'habitation (BPLH) se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur la réglementation du changement d'usage à l'adresse suivante :

Ville de Paris
Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de l'Habitat
Bureau de la Protection des Locaux d'Habitation
103 avenue de France – 75013 Paris
Tél : 39-75
Contact par mail sur sollicitations.paris.fr

Attention : Ce bureau ne peut en aucun cas réaliser des recherches ou des vérifications de pièces sur l'usage des locaux à la demande des particuliers.

CONCLUSION

- ➔ Il n'appartient pas à la Ville de Paris de qualifier l'usage d'un bien pour le compte de tiers
- ➔ Les agents assermentés de la Ville de Paris ont tout pouvoir de contrôle de l'usage des locaux et peuvent le cas échéant en cas d'infraction à la réglementation de l'usage, définie par les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, saisir le Tribunal Judiciaire pour application des sanctions prévues à l'article L.651-2 de ce même code (50 000 € d'amende civile par local).