Changement d'affectation d'un local en logement : le nouveau cadre juridique simplifié

Depuis l'entrée en vigueur du Décret-loi n.º 10/2024 (8 janvier), le changement d'usage d'un bien immobilier vers un usage résidentiel est désormais plus simple.

Mais attention :

- **Il reste soumis aux règles d'urbanisme**
- **Et à une procédure à suivre en plusieurs étapes**

Dans certains cas, une autorisation de l'assemblée des copropriétaires est également requise.

Cela concerne uniquement les situations où les travaux envisagés :

- modifient la structure de l'immeuble
- ou portent atteinte à son aspect architectural ou esthétique

En l'absence de ces modifications,
Un copropriétaire peut changer l'affectation de son bien sans demander l'accord des copropriétaires , en respectant la procédure prévue par la loi.

4 ÉTAPES À SUIVRE POUR CHANGER L'AFFECTATION D'UN BIEN EN LOGEMENT

1. Demander à la mairie un certificat confirmant que le changement d'affectation est conforme aux règles d'urbanisme.
2. Faire établir un acte (notarié ou sous seing privé authentifié) modifiant le titre de copropriété, par un notaire ou un avocat.
3. Transmettre cet acte à l'administrateur de la copropriété dans un délai de 10 jours après sa signature.
4. Procéder à l'enregistrement auprès du registre foncier et de l'administration fiscale, pour mettre à jour les documents officiels.

FOCUS SUR L'ÉTAPE 1 : LA DEMANDE DE CERTIFICAT À LA MAIRIE

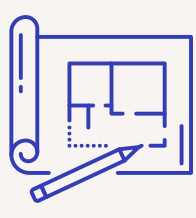
Pour obtenir un certificat d'affectation auprès de la mairie, une communication préalable doit être déposée, accompagnée de documents techniques.

🔍 **La procédure varie selon la nature des travaux envisagés. Deux cas de figure existent :**

1 TRAVAUX SIMPLES → COMMUNICATION PRÉALABLE

Ces travaux ne nécessitent pas de permis de construire, mais doivent être déclarés à la mairie avant leur démarrage.

Exemples : cloisonnement intérieur, réaménagement sans toucher à la structure.



Après le dépôt du dossier, la mairie dispose de 20 jours pour valider le projet, demander une visite de contrôle ou notifier des irrégularités.

Sans réponse dans ce délai le projet peut se poursuivre.

2 TRAVAUX PLUS LOURDS → COMMUNICATION PRÉALABLE "AVEC DÉLAI"

Ce régime concerne des interventions plus importantes, comme la modification de la structure, sans pour autant nécessiter de permis de construire.

La mairie dispose de 20 jours pour répondre, délai pouvant être porté à 60 jours si des entités externes doivent être consultées (urbanisme, patrimoine, réseaux techniques, etc.)

Elle peut valider le projet, demander une visite de contrôle ou notifier des irrégularités.

Les travaux ne peuvent être réalisés qu'après l'expiration du délai sans opposition de la mairie, ou après acceptation de la mairie.

LES DOCUMENTS À FOURNIR AVEC LA COMMUNICATION PRÉALABLE

Pour obtenir le certificat d'affectation, le dossier remis à la mairie doit contenir :

- ☑ Un plan du bien (ou de l'immeuble), indiquant clairement sa localisation,
- ☑ Une déclaration de conformité, signée par un architecte ou un ingénieur, certifiant à la fois :
  - la conformité du projet avec les normes d'urbanisme
  - l'aptitude technique du bien à accueillir un usage résidentiel
- ☑ Un terme de responsabilité, rédigé et signé par ce même professionnel habilité.

ET APRÈS L'ACCORD DE LA MAIRIE?

Même si la mairie approuve le projet,le changement d'affectation n'est pleinement effectif qu'une fois les étapes suivantes accomplies :

- ✓ Modification du titre de copropriété,
- ✓ Transmission de l'acte à l'administrateur,
- ✓ Enregistrement auprès du registre foncier et de l'administration fiscale.

C'est seulement à l'issue de cette procédure complète que le bien peut être légalement utilisé comme logement.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations sur le sujet, n'hésitez pas à nous contacter.