

## Les changements d'usage et de destination : de l'immeuble individuel à la copropriété

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

### Public concerné

Notaires et collaborateurs en droit immobilier

### Objectifs pédagogiques :

À la fin de la formation le bénéficiaire sera capable de :

- Distinguer la notion de changement d'usage de la notion de changement de destination,
- Connaître les règles de fond et de forme applicables à chacune de ces situations,
- Maîtriser les règles relatives aux sanctions, prescriptions, régularisation et à la responsabilité du notaire,
- Déceler les éventuelles infractions à ces règles dans un dossier et résoudre les difficultés

### Contenu

#### La distinction des notions de destination et d'usage

Le droit de l'urbanisme et la police de la destination

- Les dispositions des documents d'urbanisme : comment lire les articles 1 et 2 du règlement d'un plan local d'urbanisme ?
- Les autorisations nécessaires : comment distinguer le changement soumis à permis et celui soumis à déclaration
- Le caractère réel du changement de destination : quelles sont les conséquences d'un changement de destination sur l'immeuble ?

Focus sur la distinction entre la destination du lot de copropriété et celle de l'ensemble immobilier

Le droit de la construction et la police de l'usage

- De l'affectation à l'usage : Comment distinguer le nouveau régime issu de l'ordonnance du 8 juin 2005 ?
- Le champ d'application et l'autorisation nécessaire : Comment appréhender, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR et la question des locations meublées de courte durée, un changement d'usage soumis à

autorisation ou à dérogation ?

- Le caractère personnel du changement d'usage : Quelle différence existe selon l'existence d'une obligation de fournir une compensation ?
- La combinaison des deux dispositifs

La demande de changement de destination et d'usage

- La demande en cas de double changement Comment se présente une demande valant pour les deux régimes ?
- La demande en cas de changement d'usage uniquement Comment se procurer la réglementation locale applicable ?
- Focus sur les particularités parisiennes en matière de changement d'usage

Une réponse distincte

- La possibilité d'une autorisation tacite de changement de destination Comment connaître cette autorisation tacite : quelle demande et auprès de qui ?
- La nécessité d'une autorisation expresse de changement d'usage Comment intervient la décision et quel est son régime ?

## Les sanctions applicables aux changements illégaux

Le changement illégal de destination

- L'absence de prescription en cas de changement soumis à permis de construire Comment régulariser un changement illégal ?
- La prescription automatique du changement soumis à déclaration préalable Comment s'applique la prescription décennale de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme ?

Le changement illégal d'usage

- L'absence de prescription Pourquoi est-il nécessaire de régulariser même après trente années ?
- Les sanctions applicables Quelles sont les amendes et les obligations de remise en état ?

## Prérequis

---

Connaissances en droit de l'urbanisme. Nous vous invitons à réaliser le quiz de positionnement pour tester vos connaissances.

## Modalités d'exécution

---

Formation en présentiel ou Visioformation

## Modalités pédagogiques

---

Type de formation : inter, intra ou commandé

L'animation pédagogique permet de susciter l'engagement des stagiaires et de favoriser l'interactivité avec le formateur

Animation pédagogique ponctuée de questions/réponses entre les stagiaires et le formateur

Mise en oeuvre pédagogique par des exemples pratiques et des mises en situation professionnelles illustrant la théorie

Un support de formation est mis à disposition de chaque stagiaire préalablement à la formation de manière dématérialisée

## Modalités Techniques

---

En présentiel : salle de formation adaptée avec tableaux et vidéoprojecteur ; respect des règles sanitaires et de sécurité d'accueil du public

En visioformation : plateforme de visioconférence adaptée à l'animation pédagogique (interactions orales ou écrites, partage d'écrans et de documents en direct, replay) ; accompagnement technique possible par assistance téléphonique pour la première connexion et la découverte environnementale de la plateforme

## Modalités d'encadrement

---

Inafon s'assure préalablement à la formation que le formateur dispose des qualités pédagogiques et des compétences techniques d'expertise nécessaires pour dispenser la formation

## Modalités de suivi et appréciation des résultats

---

Emargement par les stagiaires participants et l'intervenant

Feuille d'emargement signée ou régularisée par l'édition du rapport des connexions à la plateforme de visioconférence

Evaluation à chaud à l'issue de la formation :

- un quiz en ligne est adressé à chaque stagiaire afin de lui permettre d'évaluer ses connaissances et compétences acquises au cours de la formation. Les résultats de l'évaluation restent confidentiels pour chaque stagiaire ;
- un questionnaire en ligne de satisfaction de fin de formation est adressé à chaque stagiaire (enquête mesurant la qualité organisationnelle et pédagogique de la formation).

## Remise d'une attestation

---

Une attestation de présence et un certificat de réalisation de formation sont remis à chaque stagiaire à l'issue de la formation