

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