

France Ubu : on peut aller en prison pour ne pas avoir déclaré le changement d'utilisation d'un immeuble

écrit par Maxime | 9 octobre 2024





Un hôtel a été transformé en location meublée et le propriétaire a dû rendre les lieux à leur destination antérieure d'hôtel

A l'heure où l'on manque de places de prison pour incarcérer toute la faune dangereuse, importée ou autochtone qui peuple la France, des lois prévoient encore la peine d'emprisonnement pour des « infractions » qui laissent pour le moins dubitatif...

On ne reviendra pas sur le cas hélas bien connu des délits d'opinion, où l'emploi d'un mot, la tournure d'une phrase, peuvent conduire au tribunal comme un coup de couteau à la carotide... comme si l'expression d'une opinion, dans un pays censé être celui des Lumières, d'une part pouvait constituer une infraction pénale (de crime de lèse-majesté ?) et comme si, d'autre part, c'était d'un niveau de gravité comparable... enfin, passons...

Ce qui m'interpelle c'est aussi le nombre de contentieux pour emmerder les Français qui changent la destination d'un immeuble sans en faire une déclaration préalable en mairie.

Il s'agit d'un immeuble qui existe déjà (donc pas d'infraction au permis de construire) mais qu'on va utiliser

à une autre destination que sa destination initiale, par exemple un commerce qui ferme pour en faire une maison d'habitation.

Eh bien vous pouvez vous retrouver en prison pour ne pas avoir déclaré ce changement de destination !

Encore une façon d'emmerder le Français enraciné, celui qui possède un bien immobilier, en faisant passer pour hautement légitime l'intrusion de la puissance publique dans l'utilisation qui en est faite, indépendamment de toute nuisance sonore ou olfactive...

Ainsi devant la chambre criminelle de la Cour de cassation, il est jugé le 3 septembre dernier qu'est fautive la personne qui achète un immeuble abritant un hôtel-restaurant et qui, par la suite, le loue comme habitation pérenne sans déclaration préalable en mairie au titre d'un changement de destination. 25000 euros d'amende !

Le code de l'urbanisme prévoit 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive (article L 480-4) : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978506

On est allé s'acharner sur un pauvre gars jusqu'en Cour de cassation pour si peu... N'y a-t-il pas d'autres priorités dans le domaine de la répression ?

Condamné à 25.000 euros d'amende pour avoir transformé un hôtel en location meublée sans le déclarer

La Cour de cassation a jugé qu'un propriétaire qui a acheté un hôtel pour faire de la location à l'année aurait dû déclarer le changement de destination du bâtiment, et ce même s'il n'avait pas fait de travaux.

Un hôtel a été transformé en location meublée et le propriétaire a dû rendre les lieux à leur destination antérieure d'hôtel

Un propriétaire qui avait acheté un ancien hôtel désaffecté pour faire de la location en meublé a été condamné à de fortes amendes et à la remise en état des lieux afin qu'ils redeviennent un hôtel. Il a dû, de plus, verser des dommages-intérêts à la commune. Il n'y a pas eu de travaux et rien ne permet de dire, dans ces conditions, que le bâtiment aurait subi un changement de destination, soutenait-il devant le tribunal correctionnel. Mais son argument a été rejeté.

Pas besoin de travaux pour qu'il y ait changement de destination

Il n'est pas nécessaire de faire des travaux pour qu'il y ait changement de destination d'un bâtiment, et le propriétaire risque une condamnation s'il ne déclare rien, a rappelé la Cour de cassation le 3 septembre dernier ([Cass. Crim, 3.9.2024, Y 23-85.489](#)). «La réglementation des autorisations d'urbanisme reconnaît expressément qu'il existe des changements de destination sans travaux, soumis en ce cas à déclaration préalable», a répondu la Cour de cassation pour rejeter ses arguments. Et même si l'ancienne activité était mise en sommeil, elle était toujours la destination du bâtiment, ce qui ne permettait pas de les utiliser à une autre activité sans déclaration, voire dépôt d'un permis de construire en cas de travaux modificatifs.

L'hôtellerie est inscrite dans la destination du «commerce» alors que la nouvelle affectation entraine dans la destination de l'«habitation». Le propriétaire n'exploite plus le bâtiment comme hôtel, mais comme habitation pérenne. Le propriétaire avait dû verser 25.000 euros d'amende, 5000 euros à la mairie et rendre les lieux à leur destination antérieure d'hôtel.

https://immobilier.lefigaro.fr/article/condamne-a-25-000-euros-d-amende-pour-avoir-transforme-un-hotel-en-location-meublee-sans-le-declarer_8ade1cec-858f-11ef-9b3c-37f780115c04/