

## **REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE POUR LES LOCATIONS MEUBLEES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE**

*En application de la délibération n°2024-076 du Conseil municipal du 23 septembre 2024.*

### **ARTICLE 1 : Principes généraux concernant les changements d'usage**

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage au cas présent de meublés de tourisme de courte durée. Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil municipal a décidé d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire selon les modalités définies par le présent règlement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles suivants et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et, en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'expire le délai accordé, ou à la fin de l'exercice professionnel ou de l'activité du demandeur (si celui-ci arrive avant terme) ou encore, suite à toute cession du bien.

Si le bien faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage temporaire.

### **ARTICLE 2 : changement d'usage interdit**

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé (logements locatifs sociaux) est interdit.

### **ARTICLE 3 : Changements d'usage dispensés d'autorisation**

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur (article L. 631-7-1 A CCH). La durée cumulée ne doit pas excéder 120 jours par an.  
Si le logement est loué plus de 120 jours par an, il n'est plus considéré comme résidence principale et, est donc soumis à demande d'autorisation de changement d'usage conformément aux dispositions qui s'appliquent.
- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (article L. 631-7-3 CCH).
- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L. 631-7-4 CCH).

Les formalités d'enregistrement rappelées à l'article 6 du présent règlement sont toutefois obligatoires (cf. : article 6, ci-après).

### **ARTICLE 4 : Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire**

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de 3 ans, pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée. Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

### **ARTICLE 5 : Conditions de délivrance des autorisations**

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées à la mairie de Vétraz-Monthoux (2, chemin des Erables – 74100 VETRAZ-MONTHOUX) ou via le service de télédéclaration mis en place par la commune.

Conformément à l'article L. 631-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Pour autant le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle du dépôt de permis de construire ou de la déclaration préalable ; ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

Quand le local faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra joindre à son dossier :

- Une preuve de son statut de propriétaire ;
- Une attestation sur l'honneur, attestant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage, ou, à défaut, l'accord de la copropriété.

Le pétitionnaire s'engage également à ce que l'activité faisant l'objet de la demande de changement d'usage n'engendre pas de nuisances de voisinage excessives et/ou répétitives et, respecte les conditions d'usage des parties communes. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis ; de même que l'autorisation initiale.

A compter de la réception du formulaire, les services de la Mairie disposent de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée acceptée.

## **ARTICLE 6 : Procédure d'enregistrement par télédéclaration**

Toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Commune, en application des dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la commune et sera effectuée par téléservice.

Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Conformément à l'article L. 324-2-1 I du Code du tourisme, toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du même code et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit informer le loueur des obligations de déclaration et/ou d'autorisation préalable prévues par ces articles et obtenir de ce dernier, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

## **ARTICLE 7 : Sanctions**

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires ».

- Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. ».

- Article 441-7 du code pénal

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

- 1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;
- 2° De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère ;
- 3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 euros.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de 5 000 euros.

## **ARTICLE 8 :**

Le présent règlement est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les loueurs concernés par les dispositions nouvellement instituées par le présent règlement devront s'y conformer à sa date d'entrée en vigueur.