

Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Article 1

Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de la commune, selon les modalités définies par le présent règlement. Le présent règlement est applicable à toutes les locations définies aux articles suivants, y compris celles en cours dans la limite bien sûr de leur contenu contractuel.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme, conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L. 324-1-1 du Code tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile dans la limite de 120 nuitées par an.

Au-delà de 120 nuitées de location par an, une autorisation de changement d'usage est donc nécessaire.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

Sont également dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes).
- les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Article 3

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation. Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ; dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

Enfin, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ; dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur que le changement d'usage ne contrevient pas à cette destination.

Article 4

Cet article concerne l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le, ou, les occupants y ayant leur résidence principale.

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, sont autorisés d'office :

- si le logement est situé en rez-de-chaussée et que l'activité n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).
- si l'activité à l'intérieur de la résidence principale ne conduit pas à recevoir de clientèle ni de marchandise et n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).

Article 5

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 6

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ne peut être accordée que dans la limite d'une seule autorisation par personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel et incessible pour une durée de 1 an à compter de sa notification. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation dans les conditions ci-après prévues à l'article 8.

Article 7

La compensation est obligatoire dès le 1^{er} logement mis à la location meublée touristique.

En vue de préserver une offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation après travaux, doivent être décents et de surface au minimum équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé.

Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

La compensation peut également être réalisée en achetant un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces, etc.) qu'il va transformer en logements. Ces droits peuvent notamment être achetés à des sociétés spécialisées ou auprès de bailleurs sociaux.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante (fourniture de la déclaration de non-opposition et de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT le cas échéant).

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

Les locaux transformés en locaux d'habitation dans le cadre de la compensation peuvent se situer sur l'ensemble de la ville, dans les zones où la réglementation d'urbanisme autorise la destination habitat.

A titre dérogatoire, il n'y a pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage est sollicitée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ou non réglementée. Doit être considérée comme profession libérale toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante, en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public.

Il n'y a pas non plus de compensation lorsque la demande de changement d'usage est demandée en vue d'y exercer une mission d'intérêt général.

Article 8 - Dépôt, contenu de la demande d'autorisation et délai d'instruction

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique en remplissant le formulaire ci-annexé, accompagné des pièces justificatives.

La demande d'autorisation est à envoyer par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Gaillard
Cours de la République
74240 GAILLARD

La demande d'autorisation doit contenir :

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire et dont le modèle est ci-annexé.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat et l'original du mandat signé du propriétaire.
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.
- Une attestation sur l'honneur que le logement correspond aux normes de décence décrites par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, il est rappelé que le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut, il devra fournir le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à louer ainsi son logement.

- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, pour être prioritaire), une copie de la précédente autorisation.

Un numéro d'enregistrement est délivré par l'autorité compétente.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet. En l'absence de réponse passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une autorisation tacite.

Si l'autorisation ne peut être refusée, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 3 ans à compter de sa notification.

Au terme des trois ans de validité d'une autorisation conférée au titre du règlement communal, le propriétaire concerné, personne physique, sera prioritaire pour obtenir une nouvelle autorisation, à la double condition de justifier qu'il est bien toujours propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra faire sa demande dans le délai de deux mois précédant l'expiration de la précédente autorisation, en remplissant le formulaire dont le modèle est ci-annexé et en rappelant la précédente autorisation qui lui avait été conférée ; passé ce délai, il ne sera plus prioritaire pour solliciter une nouvelle autorisation.

Article 9 - 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, 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. 6

Article 10

Le maire de la commune de Gaillard est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Ville et accessible sur le site internet de la commune