

Règlement municipal de la commune de Mandelieu-La Napoule fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation

I - PRINCIPES GENERAUX CONCERNANT LES CHANGEMENTS D'USAGE

Article 1 : Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du code de construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de la commune de Mandelieu-La Napoule, ou par l' élu délégué, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 : L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, ou à l'expiration du délai accordé.

Si le local, objet de la demande, est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage (location en meublé de tourisme) ou à l'usage mixte.

Article 3 : Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 3^e alinéa de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L.631-7-1 A du code de construction et de l'habitation.

Il est rappelé à ce titre que la transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable (changement de destination). La notion d'« **usage** », qui relève du code de construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de « **destination** » qui relève du code de l'urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu).

II – CHANGEMENTS D'USAGE PROHIBES

Article 4 : Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

III – CHANGEMENTS D’USAGE DISPENSES D’AUTORISATION

Article 5 : Les changements d’usage suivants sont dispensés d’autorisation préalable :

- **La location pour de courtes durées (120 jours maximum par an)** à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile, d’un local à usage d’habitation **constituant la résidence principale du loueur** (art. L.631-7-1 A du code de construction et de l’habitation).

Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme demeure obligatoire en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme, ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

- **L’exercice d’une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d’un local d’habitation**, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s’y oppose, dès lors que l’activité considérée n’est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises (art. L.631-7-3 du code de la construction et de l’habitation).
- **L’exercice d’une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d’un local d’habitation situé en rez-de-chaussée**, si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s’y oppose, dès lors que l’activité est exercée seulement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et que l’activité n’engendre ni nuisance, ni danger par le voisinage et qu’elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (art. L.631-7-4 du code de la construction et de l’habitation).

IV – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D’USAGE DES LOCAUX D’HABITATION

Article 6 : La demande est à formuler par le propriétaire du logement, ou son mandataire (locataire, représentant légal, tuteur légal, curateur, etc.), accompagné des pièces visées au VI du présent règlement :

- Soit par voie postale à l’adresse suivante :

Mairie de Mandelieu-La Napoule – Service des Finances – Avenue de la République, BP 46, 06210
MANDELIEU-LA NAPOULE

- Soit par voie électronique à l’adresse suivante :

change.usage@mairie-mandelieu.fr

Dans chacun des cas, un accusé réception sera délivré à chaque pétitionnaire.

L’absence de réponse de l’administration dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier de demande n’entraînera aucune autorisation tacite pour le pétitionnaire.

Tout dossier incomplet fera l’objet d’une demande de pièces complémentaires par la Commune.

Il est précisé que le règlement s'applique indifféremment selon la qualité du propriétaire (personne physique ou morale).

Le modèle de formulaire visé au V, à fournir dans le cadre du dossier de demande, est annexé au présent règlement.

Article 7 : Critères des autorisations préalables de changement d'usage (L.631-7-1 A CCH)

Caractéristiques physiques du local

Les autorisations préalables aux changements d'usage ne seront délivrées que pour les locaux pour lesquels le propriétaire, ou son mandataire, aura attesté sur l'honneur qu'ils répondent aux critères du logement décent, définis par décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002.

Localisation du local

Le présent règlement fixant les conditions de délivrances des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de Mandelieu-La Napoule.

Nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire

Le nombre maximal d'autorisations, accordées à un même propriétaire portant sur des logements distincts est limité au nombre de 2.

NOTA : 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 (L.631-8 CCH).

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

Article 8 : Durée

Les autorisations temporaires de changement d'usage sont délivrées pour une durée de 3 ans non renouvelable et non fractionnable.

Cette autorisation est temporaire, nominative et attachée à la personne et non au local. Elle est donc incessible.

Au-delà de cette période de 3 ans, les propriétaires désireux de poursuivre ce type de location devront solliciter une nouvelle autorisation de changement d'usage.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation par le pétitionnaire, à l'issue du délai susvisé, l'ensemble des pièces demandées seront à nouveau réclamées et devront être fournies, suivant la liste visée au V du présent règlement.

Article 9 : Une fois l'autorisation délivrée au pétitionnaire aux fins de changer l'usage d'un local d'habitation, ce dernier devra procéder à une déclaration préalable via le télé service mis en place par la commune de Mandelieu-La Napoule sur son site internet officiel, aux fins d'obtenir un numéro d'immatriculation, conformément au III de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, et à la délibération du Conseil Municipal n°111/17 du 30 Octobre 2017.

V - PIECES A PRODUIRE

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire, ou son mandataire habilité, ainsi que son annexe n°1 ;
- Si la demande est déposée par un mandataire, joindre l'autorisation du propriétaire à demander un changement d'usage de son local, ou tout acte de nature à prouver la capacité à agir du mandataire ;
- Titre ou attestation de propriété, ou avis d'imposition relatif à la taxe foncière ;
- Pour les personnes morales : Un extrait KBIS mentionnant une activité compatible avec la location de meublés de tourisme ;
- Pour les biens dépendant d'une copropriété : Attestation sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage du local, objet de la demande, ni à la location en meublé de tourisme (remplir Annexe 1) ;
- Attestation sur l'honneur que le local à usage d'habitation dont le changement d'usage est demandé est décent, au sens des articles 2, 3 et 4 du décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002 (remplir Annexe 1) ;

NOTA : *Lorsqu'un permis de construire ou une déclaration préalable est requis préalablement à la demande, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage, parallèlement à ces demandes.*

VI – SANCTIONS

- **Toute personne qui se livre à un changement d'usage, en méconnaissance de l'article L.631-7 du code de construction et de l'habitation, et du présent règlement pris en application dudit article, s'expose, en application des articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanction suivantes :**

- 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 de grande instance 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.

- Une peine d'un an d'emprisonnement et une amende de 80.000 €, ou l'une de ces deux peines seulement.

- **Toute personne qui se livre à un changement d'usage en méconnaissance du III de l'article L.324-1-1 du code du tourisme (absence de déclaration préalable via le télé service), s'expose, en application du V du même article, aux sanctions suivantes :**

- Amende civile dont le montant ne peut excéder 5.000 €, prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur demande de la Commune. Le produit de l'amende étant versé à la Commune.

- **Toute personne qui se livre à une location de sa résidence principale en meublé de tourisme plus de 120 jours par an, en méconnaissance du IV de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, s'expose, en application du V du même article, aux sanctions suivantes :**

- Amende civile dont le montant ne peut excéder 10.000 €, prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur demande de la Commune. Le produit de l'amende étant versé à la Commune.

Le maire de Mandelieu-La Napoule est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune, et accessible sur le site internet officiel de la Commune.