

Règlement des autorisations de changement d'usage – Commune de Sanary-sur-Mer

Approuvé par délibération n°2022-152 du 22 juin 2022

Préambule :

Les meubles de tourisme sont des « *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* ».

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme et ce dès le premier jour de mise en location. Elle n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

Le présent règlement est pris en application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 1 : Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

Article 2 : L'autorisation de changement d'usage temporaire est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations. Elle peut donc être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté dans la Commune. Le refus de la Commune devra alors être impérativement motivé.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Article 3 : La demande de changement d'usage peut être faite par le propriétaire du logement, par son mandataire ou par un locataire (ou occupant à titre gratuit) expressément autorisé par le propriétaire ou son mandataire.

Article 4 : La demande est faite par voie électronique à l'occasion de la demande d'enregistrement au titre des meublés de tourisme.

Article 5 : L'absence de réponse de la Ville dans un délai d'un mois suivant la demande vaut autorisation tacite.

Article 6 : L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre temporaire pour 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

Article 7 : L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

Article 8 : Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- Le logement occupé lui appartienne bien ou à ce qu'il détienne un mandat valide ou une autorisation dûment signée du propriétaire du logement pour l'usage envisagé :
- Le demandeur dispose soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions, l'utilisation des logements comme meublés de tourisme,
- Le logement soit décent et conforme au Code de la construction et de l'habitation et au Code de la santé publique,
- Le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de mise en sécurité (péril) ni d'un arrêté d'insalubrité,
- Le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme)
- Le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés)
- Une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme.

Article 9 : Dans le cas où une place de stationnement est affectée au logement, soit en propre soit par le biais d'une location soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci doit être indiquée dans la demande de changement d'usage et être mise à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme.

Article 10 : Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Commune ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

Article 11 : L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

Article 12 : En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Commune de son intention de retirer l'autorisation.

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, il pourra toutefois être immédiatement demandé par la Commune que le n° d'enregistrement du local concerné soit « gelé » auprès des plateformes numériques de locations.