

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

Principes généraux

Article 1

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Deauville, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. 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 L324-1-1 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.

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir du 121^e jour de location pour les résidences principales. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, dans la limite de 120 jours par an, n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Est également dispensé d'autorisation le changement d'usage de locaux d'habitation, 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). Il en est de même des locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH.

Lorsque le changement d'usage s'accompagne d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, il conviendra de déposer un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage par l'intéressé. Les travaux ne pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

Article 3

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou 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 4

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel, temporaire et elle est incessible. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel ils se situent. La télé-déclaration des meublés de tourisme s'effectuera auprès de la Ville de Deauville sur un site dédié.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée, pour un demandeur personne physique propriétaire du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel pour une durée de 3 ans non reconductible. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation.

Article 6

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 et aux exigences de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation; le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de ces dispositions.

Formalités administratives

Article 7

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel. Ce dépôt s'effectuera auprès de la Ville de Deauville sur un site dédié.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra attester de l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ainsi que, si le local est en copropriété, attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à compter du caractère exécutoire de l'arrêté municipal correspondant pris avec chaque bénéficiaire.

Pièces justificatives à fournir

Article 8

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire sur le site dédié de télé-déclaration sur lequel devra être attesté un certain nombre d'obligations et notamment :
 - si le local de la demande est situé dans une copropriété, que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité
 - que le logement mis à la location respecte les normes de décence prévues par le décret 2020-120 du 30 janvier 2002

Sanctions

Article 9

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), des poursuites peuvent être engagées auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de Lisieux, statuant en la forme des référés pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et devant le Tribunal Correctionnel de Lisieux pour mettre en œuvre les sanctions prévues à l'article L. 651-3 Code de la Construction et de l'Habitation .

« 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 de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. 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 requête du maire 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.

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2021.

Le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et accessible sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie : www.coeurcotefleurie.org et de la commune de Deauville : www.mairie-deauville.fr