

REGLEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

FIXANT LES CRITERES ET LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION POUR LES LOCATIONS MEUBLEES DE COURTES DUREES

Conseil communautaire du 28 septembre 2019

Article 1 : Définition du changement d'usage des locaux d'habitation

1-1 Définition des locaux d'habitation

Au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), 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 CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application du présent règlement, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

1-2 Définition du changement d'usage au titre de l'article L.631-7 du CCH

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Article 2 : Principes généraux

L'autorisation de changement d'usage devra être déposée par le propriétaire du logement, personne physique, auprès de la commune dans laquelle est situé le logement. L'autorisation est délivrée à titre personnel et n'est donc pas cessible.

Il est rappelé que :

- l'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et en particulier des dispositions du règlement de copropriété.
- le local proposé à la location devra être conforme au règlement sanitaire départemental des Pyrénées-Atlantiques.
- en réalisant sa demande, le demandeur s'engage à se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée par la demande.

Article 3 : Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Les locaux constituant, en tout ou partie, la résidence principale du demandeur, mis à la location de manière répétée à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, sont exonérés de demande de changement d'usage, conformément à l'article L. 631-7-1 A du CCH.

La résidence principale est définie de la manière suivante : logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raisons de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

Article 4 : Les critères de délivrance des autorisations

4.1. Ne sont pas autorisés, les changements d'usage :

- de locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L.351-2 et R.321-23 du CCH ;
- des logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat ou d'accession sociale à la propriété.

4.2. Le nombre d'autorisation de changement d'usage en meublé de tourisme pouvant être accordé, sans compensation, à titre personnel, par propriétaire personne physique, sur une même commune, est limité selon les modalités suivantes :

Limitation du nombre d'autorisation(s) préalable(s) de changement d'usage par propriétaire	Commune
1 logement par propriétaire	Anglet, Biarritz, Bidart, Guéthary, Ciboure, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Hendaye
2 logements par propriétaire	Ahetze, Arbonne, Ascain, Arcangues, Bassussarry, Bayonne
Pas de limitation	Biriatou, Boucau, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Pierre d'Irube, Urcoit, Ustaritz, Villefranque

Article 5 : Conditions et modalités de délivrance des autorisations

Dès lors qu'une autorisation est requise, le pétitionnaire doit déposer le formulaire de demande de changement d'usage annexé au présent règlement (annexe 1). Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur.

Une autorisation temporaire préalable au changement d'usage pourra être ensuite délivrée par le Maire de la commune dans laquelle est situé le local concerné (la notification de décision pourra être envoyée par courriel).

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception du formulaire dûment renseigné, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes au titre du code de l'urbanisme. Cependant, conformément à l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage (article L.631-8 du CCH). Dans ce cas, le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation temporaire de changement d'usage (annexe 1 du présent règlement).

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du CCH.

La demande de changement d'usage ne peut être demandée que par le propriétaire du local.

Article 6 : Articulation changement d'usage et déclaration préalable des meublés touristiques

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 il se situe.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de leur Mairie avant la publication du présent règlement disposent d'un délai de 1 an à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Article 7 : Durée de l'autorisation temporaire préalable au changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage en meublé de tourisme peut être accordée, sans compensation, à titre personnel, pour une durée de 3 ans à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'accord tacite.

A l'issue de ce délai, une nouvelle demande d'autorisation devra être effectuée.

Article 8 : 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 CCH, qui dispose :

« 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 CCH, qui prévoit :

« 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 ».

Mais également du délit prévu à l'article 441-7 du code pénal, qui énonce :

« 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.*

Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement ».

De plus, si le propriétaire méconnaît le code de l'urbanisme ou le règlement sanitaire départemental, il s'expose également à des poursuites sur le fondement de ces législations.

Article 9 : Modalités d'exécution d'entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2020.