

DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION

La présente demande est formulée conformément à la délibération de la Commune de Jard sur Mer, en date du 1^{er} septembre 2022 qui fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur la commune et les critères de délivrance de l'autorisation conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

RAPPEL :

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cette dispense n'est valable que si la durée de location n'excède pas 120 jours par an.

TOUS LES CHAMPS SONT À RENSEIGNER OBLIGATOIREMENT.

TOUS LES FORMULAIRES INCOMPLETS SERONT MIS EN ATTENTE DE RÉCEPTION DES PIÈCES MANQUANTES
(Le décompte des délais légaux débute à la réception d'un dossier complet).

IDENTITE ET STATUT DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire du logement objet de la demande est :

Une personne physique

Madame Monsieur Nom : _____ Prénom : _____

Adresse personnelle : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ E-mail : _____

Une personne morale (Joindre un extrait KBIS de mois de 3 mois)

Raison sociale : _____ n° SIREN : _____

Nom du représentant : _____ Prénom : _____

Adresse du siège social : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ E-mail : _____

SITUATION DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Références Cadastres :

Section : _____ Numéro de parcelle : _____

Adresse du local objet de la demande :

N° : _____ Voie : _____

Bâtiment : _____ Etage : _____ Lot N° : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Superficie du logement : _____ m² Nombre de pièces principales (hors cuisine et salle de bain) : _____

Type de logement : Appartement Maison individuelle

Capacité d'accueil du logement : _____ personne(s) maximum

Le local est-il la résidence principale du demandeur ? Oui Non

Le local appartient-il à un bailleur social ? Oui Non

L'immeuble est-il en copropriété ? Oui* Non

**Si oui, joindre l'annexe 1 attestant sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.*

Le logement concerné par la demande est-il classé ? Oui Non

Si oui, précisez la date de classement et joindre la décision de classement : _____

Etes-vous déjà titulaire d'une autorisation de changement d'usage pour un autre local ?

Oui Non

Date de début de location (nouveaux loueurs) : _____

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Cocher les cases ci-dessous :

J'atteste sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus

J'atteste sur l'honneur que le logement objet de la demande est décent et qu'il n'a pas fait l'objet de conventionnement, ni de subvention

J'autorise les agents dûment habilités à visiter le local, objet de la demande de changement d'usage et à mesurer les surfaces déclarées

Fait à _____ Le _____

Signature :

RAPPEL DES PIECES A FOURNIR

Extrait KBIS de moins de 3 mois (pour les personnes morales)

Annexe 1 (si copropriété) - Engagements du propriétaire

Justificatif mentionnant le numéro d'enregistrement pour chaque bien ayant déjà obtenu une autorisation de changement d'usage

Décision de classement délivrée par un organisme accrédité (pour les biens déjà classés)

Dossier à renvoyer à :

Mairie de Jard sur Mer
BP 29 – Place de l'Hôtel de Ville
85520 JARD SUR MER

Ou par mail : urbanisme@ville-jardsurmer.fr et copie à taxedesejour@ville-jardsurmer.fr

ANNEXE 1

ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE

(Logement situé dans une copropriété)

Je soussigné(e), Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Représentant de la société (pour les personnes morales) : _____

Domicilié(e)

Adresse personnelle : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ E-mail : _____

Le local objet de la demande de changement d'usage est situé :

N° : _____ Voie : _____

Bâtiment : _____ Etage : _____

Lot N° : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Superficie : _____ m² Nombre de pièces principales (hors cuisine et salle de bain) : _____

Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité. Reproduire la totalité de ce texte ci-dessous et fournir la copie de l'extrait du règlement de copropriété

Atteste que le logement mis en location est décent (cf. normes de décence prévues par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) - Reproduire la totalité de ce texte ci-dessous

Fait à : _____ Le : _____

Signature

REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX

Vu les articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu les articles L.324-1-1 et L.324-2-1 du Code du Tourisme,

I. DEFINITION DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

Le changement d'usage est l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou locations « meublés » de courte durée).

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme les meublés de tourisme et ce dès le premier jour de mise en location.

Pour rappel, un meublé de tourisme s'entend comme le fait « pour le propriétaire 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 son domicile ».

A contrario, la demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales faisant l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

II. DISPENSES D'AUTORISATION

Les locaux d'habitation suivants sont dispensés d'autorisation du changement d'usage :

- Le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambre d'hôtes).
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L.632-1 du Code de la construction de l'habitation, 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.

III. PRINCIPES GENERAUX

En application de l'arrêté n°22-DCL-BENV-783 du 7 juillet 2022 de Monsieur le Préfet de la Vendée pris sur proposition du Maire, le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à l'autorisation préalable sur le territoire de la Ville de Jard sur Mer.

La demande doit être formulée par le propriétaire du logement. Si la demande est formulée par le locataire, ce dernier devra fournir l'accord du propriétaire.

L'autorisation conférée est personnelle, temporaire et incessible.

L'autorisation s'applique sur l'ensemble de la commune à l'exception des habitations situées dans la zone d'aménagement concertée de l'Île Perdue.

IV. MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AUTORISATION TEMPORAIRE PREALABLE AU CHANGEMENT D'USAGE

4.1. Critères d'attribution

Les propriétaires de logements sollicitant une autorisation, devront déclarer leur intention de louer leur local en location de meublé de courtes durée en remplissant le formulaire de demande d'autorisation dont le modèle est annexé.

Les demandes seront traitées par ordre chronologique d'arrivée.

4.2. Dépôt d'une première demande

L'autorisation temporaire de changement d'usage en meublé de tourisme est accordée sans compensation pour une durée de 3 ans à compter de sa notification.

4.3. Renouvellement de l'autorisation

A l'issue du délai de 3 ans suivant la première autorisation de changement d'usage :

- Si le propriétaire justifie d'une décision de classement en étoiles valide et délivrée par un organisme accrédité, le renouvellement sera accordé automatiquement, dans la limite de deux renouvellements d'une durée respective de trois ans
- Si le meublé de tourisme n'est pas classé, le propriétaire devra présenter une nouvelle demande s'il souhaite bénéficier à nouveau de l'autorisation.

4.4. Fin d'autorisation de changement d'usage

L'autorisation prendra fin automatiquement, en cas de fermeture ou d'une déclaration d'activité nulle et sans motif depuis plus de 12 mois. Cette déclaration sera basée sur le relevé des séjours déclarés au service taxe de séjour.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES

5.1. Nombre d'autorisation délivré par personne physique et S.CI

Le nombre d'autorisation délivré par personne physique n'est pas limité.

Les autres personnes morales ne sont pas concernées par un nombre maximal d'autorisation.

5.2. Locaux d'habitation conventionnés

Le changement d'usage des locaux faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé en application des articles L.351-2 et R.321-23 du Code de la Construction de l'Habitation (logements sociaux, résidences destinées aux séniors, aux étudiants, aux jeunes travailleurs...) n'est pas autorisé.

5.3. Locaux d'habitation ayant reçu une aide à l'accession à la propriété

Le changement d'usage ne sera pas autorisé pour les logements ayant bénéficié d'une aide publique d'accession à la propriété.

5.4. Décence des logements

L'autorisation temporaire ne peut être délivrée que pour les logements décents, c'est-à-dire pour les logements répondant aux exigences de l'article R.111-2 du Code la Construction et de l'Habitation.

Le propriétaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

5.5. Stationnement

Si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement propres par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession, elles doivent être affectées de façon pérenne audit logement.

VI. FORMALITES ADMINISTRATIVES

6.1. Dépôt de la demande d'autorisation

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer auprès du service Urbanisme un formulaire de demande de changement d'usage et l'ensemble des pièces justificatives, adressée à Mme le Maire à l'adresse suivante :

Mairie de Jard sur Mer
BP29 – Place de l'Hôtel de Ville

6.2. Biens situés en copropriété

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.

Dans le cas particulier où le logement se trouve en copropriété, le demandeur devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

6.3. Délais d'instruction et de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

Le délai d'instruction des demandes de changement d'usage est de 2 mois à compter de la réception de la demande par le service Urbanisme.

Dans le cas où la demande est incomplète, une demande de pièces sera adressée au demandeur qui disposera d'un délai de 2 mois pour compléter sa demande. Le délai d'instruction susvisé ne commencera à courir qu'à compter de la réception de la totalité des pièces demandées.

En cas de non-réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois susvisé, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

VII. ARTICULATION CHANGEMENT D'USAGE ET DECLARATION PREALABLE DES MEUBLES DE TOURISME

Après délivrance de l'autorisation de changement d'usage, le titulaire de celle-ci devra avant toute mise en location du local meublé (appartement, chambre...) effectuer une déclaration préalable via le site internet : taxe.3douest.com/jardsurmer.fr.

Conformément à l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, cette déclaration permet l'attribution d'un numéro d'enregistrement à 13 chiffres obligatoire pour toute location. Ce numéro doit figurer sur toute annonce de location.

VIII. SANCTIONS

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (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 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. »

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. »

NOTICE EXPLICATIVE

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent de la délibération du conseil municipal de Jard sur Mer en date du 1^{er} septembre 2022 et du règlement qui y est annexé.
- La résidence principale s'entend d'une manière générale, comme le logement où l'on réside au minimum 8 mois par an.
Lorsqu'un local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur ou une partie, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (moins de 4 mois par an).
- Toute demande incomplète ou insuffisamment renseignée fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, qui retardera son instruction. Le délai d'instruction de 2 mois ne commencera à courir qu'à réception des pièces complémentaires demandées.
- En cas de non-réponse de l'administration dans un délai de deux mois, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.
- L'autorisation est accordée à titre personnel au propriétaire. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible. Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à la propriété du bien.
- Les critères du logement décent sont définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.