

**Règlement fixant les conditions de délivrance
des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation
pour la commune de Cabriès :**

1- Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 1^{er} :

En application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de la commune de Cabriès, selon les modalités du présent règlement.

Article 2 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre habitat et emploi-précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'urbanisme en vigueur.

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 danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre du bâti.

Article 4 :

Les autorisations de changement d'usage sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles sont intransmissibles et cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Article 5 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation faisant 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 ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programme d'amélioration de l'habitat de l'ANAH, est interdit.

2. Changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Aux termes de l'article 16 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, la location de meublés touristiques consiste à la mise en location de manière répétée d'un local meublé destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, le plus souvent à la nuitée, à la semaine ou au mois et pour une durée maximale non renouvelable de 90 jours consécutifs.

Article 6 :

L'autorisation préalable est obligatoire dès la première nuitée de location du meublé de tourisme.

Article 7 :

Conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, 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. La résidence principale s'entend comme le logement où l'on demeure habituellement et effectivement au minimum huit (8) mois par an.

Article 8 :

En application de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie de Cabriès sur lequel ils se situent.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie de Cabriès avant l'approbation du présent règlement disposent d'un délai de 6 mois à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

3. Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage**Article 9 :**

Le pétitionnaire devra déposer ou envoyer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans ce formulaire à la mairie de Cabriès, au service urbanisme, centre technique municipal, 3256 Route de Violesi 13480 Cabriès (adresse postale : BP1 13828 Cabriès).

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

Si le pétitionnaire est locataire, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage et, si le local est en copropriété, justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Un accusé de réception de la demande est délivré par le service compétent.

Article 10 :

Lorsque la demande adressée au service mentionné à l'article 9 est incomplète, celui-ci indique dans un délai d'un mois au demandeur les pièces et informations manquantes et lui fixe un délai pour la réception de celles-ci.

Article 11 :

Les demandes sont instruites selon les conditions du présent règlement et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Article 12 :

Le pétitionnaire en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage s'engage à laisser l'accès de son local aux agents habilités en charge des contrôles.

Article 13 :

En cas de-silence gardé par le service mentionné à l'article 9 pendant deux mois à compter de la réception de la demande complète, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

Article 14 :

L'autorisation de changement d'usage est délivrée pour une durée de trois ans, expressément renouvelable cinq fois, soit pour une durée maximale de quinze ans.

A la fin de la période maximale d'autorisation, le local devra reprendre son usage initial.

Article 15 :

Conformément à l'article L.631-8 du Code de la construction et de l'habitation, 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.

Au regard du principe de l'indépendance des législations, le pétitionnaire devra toutefois compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle de sa demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent alors être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Article 16 :

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des pièces et informations initialement fournies sera à nouveau exigé.

4. Sanctions**Article 17 :**

Le fait pour toute personne d'enfreindre les dispositions de l'article L. 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'expose, conformément aux articles L. 651-2 et suivants du même code aux sanctions 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 de Grande Instance d'Aix-en-Provence, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de Cabriès 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 de Cabriès.

Sur requête du maire de la commune ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du Tribunal de Grande Instance de Salon-de-Provence ordonne le retour à l'usage d'habitation du local

transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe et le cas échéant, sous astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit est intégralement versé à la commune de Cabriès.

Passé ce délai, il sera procédé 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/ou une amende de 80 000€ en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration.

6. Modalités d'exécution et de suivi du présent règlement

Article 18 :

Le présent règlement est exécutoire à compter de 1^{er} septembre 2019.

Le maire de la commune de Cabriès est chargé de l'exécution du présent règlement.

La commune de Cabriès transmettra avant le 31 janvier de chaque année à la Direction de l'Urbanisme du Conseil de territoire du Pays d'Aix, un bilan du nombre d'autorisations délivrées ou refusées ainsi que les éléments afférents.

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

La présente demande est formulée conformément à la délibération n°XXX adoptée en séance du Conseil Métropolitain le 20 juin 2019 qui prévoit la mise en place du dispositif de déclaration de changement d'usage des locaux d'habitation à Cabriès, conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour remplir précisément ce formulaire, reportez-vous à la notice explicative ainsi qu'aux dispositions du règlement annexé à la délibération sus visée.

Seules les personnes physiques peuvent solliciter une autorisation temporaire.

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier	IDENTITE DU DEMANDEUR *
Nom	
Prénom	
Qualité du demandeur	Propriétaire ☐ Locataire ☐ occupant à titre gratuit ☐
Adresse personnelle	
Téléphone	
Courriel	
	☐ J'accepte que les échanges nécessaires à la bonne instruction de ma demande se fassent par mail.

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier	SITUATION DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE*
Adresse	
	Bâtiment Lot n°
Référence Cadastreale	RDC Etage Porte
Surface habitable totale (m²)	
Nombre de pièces principales	dont chambres
Résidence principale du demandeur:	Oui ☐ Non ☐
	Si Oui, durée de la location envisagée :

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier	INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE*
Le local appartient-il à un bailleur social Si oui, nom du 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 et joindre l'extrait du règlement de copropriété ou l'accord de l'assemblée générale.
Le logement mis en location doit être décent.	Joindre l'annexe 1 attestant sur l'honneur que le logement proposé à la location de courte durée répond aux normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002
Le local fait-il l'objet d'une demande de travaux (PC/ DP) ?	Oui ☐ Non ☐
	Si oui, référence

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier	RENOUVELLEMENT DE LA DEMANDE *
S'agit-il d'une première demande d'autorisation pour ce logement ?	Oui ☐ Non ☐
Nombre de renouvellement déjà sollicité pour ce local	Si non, fournir les précédentes autorisations

Pièces à joindre :
Annexe 1 : Attestation sur l'honneur dûment remplie et signée

Fait à, le
Signature

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

ANNEXE 1 : ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je soussigné(e)

Madame ☐ Monsieur ☐

NOM Prénom

Domiciliée.....

.....

Code postal Ville

Agissant en tant :

☐ Propriétaire Fournir photocopie du compromis de vente ou l'attestation notariée

☐ Mandataire ou locataire du propriétaire : NOM – Prénom du propriétaire :

.....

* Fournir l'engagement du propriétaire et la photocopie du bail (si locataire)

du local objet de la demande d'autorisation de changement d'usage situé :

Adresse.....

.....

Bâtiment Escalier

Etage Porte

Superficiem²

☐ Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité – Ecrire la totalité du texte ci-dessous (Fournir copie de l'extrait du règlement de copropriété ou l'accord de l'assemblée générale)

.....

.....

☐ Atteste que le logement mis en location est décent (cf. normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.) – Ecrire la totalité du texte ci-dessous :

.....

.....

☐ Atteste que le bail n'interdit pas le changement d'usage - Ecrire la totalité du texte ci-dessous (Fournir le bail):

.....

.....

Fait à, le

Signature

Rappel :

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanctions suivantes: - une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000€ par local irrégulier transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe. Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1 000€ par jour et par mètre carré utile. - une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000€ ou de l'une de ces deux peines seulement.

Reçu au Contrôle de légalité le 11 juillet 2019

Informations générales :

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable par le Maire ou son représentant résultent de la délibération n°XXX du 20 juin 2019 et du règlement qui y est annexé.

- La résidence principale s'entend d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement effectivement, 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.

- En cas de non-réponse de l'administration dans un délai d'un 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.

- Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété et des stipulations d'un éventuel bail.

- Les critères du logement décent sont définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

- L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans pouvant être renouvelée cinq fois et pour une durée maximale de quinze ans.