

REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE POUR LES LOCATIONS MEUBLEES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE

Article 1 : Principes généraux concernant les changements d'usage

Conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil municipal a décidé d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Cette autorisation préalable est délivrée par la commune selon les modalités définies par le présent règlement.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles suivants et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et, en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'expire le délai accordé.

Si le bien faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage temporaire ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du bien faisant l'objet de la demande, il devra fournir l'accord du propriétaire.

Article 2 : Changement d'usage interdit

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé (logements locatifs sociaux) est interdit.

Article 3 : Changement d'usage dispensé d'autorisation

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, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'autorisation de changement d'usage prévue par cet article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (soit 120 jours maximum par an).

Article 4 : Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de 3 ans, expressément renouvelable.

Article 5 : Conditions de délivrance des autorisations

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées dans ce formulaire à la mairie d'Evian-les-Bains.

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.

Pour autant, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle du dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable ; ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis ; de même que l'autorisation initiale.

En cas de non-réponse de la commune dans un délai d'un mois, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

Article 6 : Sanctions

Les personnes enfreignant les dispositions exposées dans le présent règlement s'exposent aux sanctions suivantes, conformément à l'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 (...) 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. »