

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE
de
CUCURON
84160



RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE POUR LES LOCATIONS MEUBLÉES TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE

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 ou à une personne morale de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme définis à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme. Il s'agit « 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 ».

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 et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent. À ce titre, la loi Le Meur (loi n°2024-2039 du 19 novembre 2024) visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue a été publiée au journal officiel du 20 novembre 2024. Désormais, pour obtenir cette autorisation préalable, le propriétaire du bien devra présenter un Diagnostic de performance énergétique (DPE) attestant que l'étiquette du logement est comprise :

- Entre les classes A à E du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033 ;
- Entre les classes A à D à compter du 1er janvier 2034.

Les locations soumises à autorisation postérieurement au 21 novembre 2024 ne peuvent donc plus être classées en F ou G.

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

Lorsque le logement loué est situé dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, l'article L 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que "l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations

contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur."

Une déclaration sur l'honneur en ce sens du demandeur devra donc être jointe au dossier de demande.

Il est rappelé par ailleurs que lorsqu'un locataire désire sous-louer son logement en meublé de tourisme pour de courtes périodes, il doit avoir obtenu l'accord du bailleur à cette fin.

Quoiqu'elle ne semble pas être prévue par un texte, il est proposé de soumettre le demandeur à la même obligation sur l'honneur lors du dépôt de son dossier de demande.

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. Toutefois, en application du 2ème alinéa du IV de l'article L 324-1-1 du Code du Tourisme, la durée de location est abaissée de 120 à 90 jours par an.

Article 4 : Périmètre

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune de CUCURON.

Article 5 : Qualité du demandeur

L'autorisation de changement d'usage temporaire sera accordée au demandeur personne physique. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, le demandeur sera le représentant légal de ladite société.

Article 6 : Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans, renouvelable de manière expresse (pas de tacite reconduction). Ainsi, toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande avec un dossier complet, deux mois avant l'expiration des trois ans. Elle cessera de manière anticipée lorsqu'il sera mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Article 7 : 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 de Cucuron.

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, mais ne peuvent cependant être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation 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.

La décision est envoyée par courrier R-AR dans un délai maximum de 2 mois dès lors que le dossier est complet.

Article 8 : Sanctions

Les personnes enfreignant les articles L. 631-7 et suivants du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) ou contrevenant au présent règlement sont passibles des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

Article L651-2

« 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 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 de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête 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. À 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 L651-3

« 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 ».

Article 9 : Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} mars 2025.

Le Maire de Cucuron est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune et accessible sur le site internet de la commune.

A Cucuron, le 27.02.2025

**Le Maire
Philippe EGG**

