

# Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation

(section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> – titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitat)

## I – Principes généraux :

**Article 1 :** Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitat (CCH section 2, chapitre 1<sup>er</sup>, titre III, livre VI), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire d'Albi, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Le présent règlement, pris en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitat, ne préjuge pas d'autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme ou de copropriété.

**Article 2 :** Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Il est rappelée que toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article L.321-23 du code de la construction et de l'habitat.

**Article 3 :** Le présent règlement s'applique sur le périmètre figurant sur le plan en annexe.

## **II – Les logements dispensés d'autorisation :**

**Article 4 :** Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L.631-7-1 A du CCH). La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an.

*Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire en application des articles L.324-1-1 et d.324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.*

- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur.

*Concernant ces deux dispenses, il est rappelé que le locataire qui veut sous-louer son logement doit obtenir l'accord de son bailleur et que le montant du loyer de sous location ne peut excéder celui de son propre loyer au m<sup>2</sup>.*

*Il est également rappelé que la sous location d'un logement social est interdite.*

## **III – Conditions de délivrance :**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la Mairie, adressée à madame le Maire.

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

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

Dans la semaine suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception du courrier.

A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite.

## **IV – Sanctions :**

**Article 5** : en cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du C.C.H, des poursuites auprès du tribunal de grande instance d'Albi peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-3 du C.C.H :

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- la nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L.631-7 du C.C.H,
- l'amende civile de l'article L.651-2 du C.C.H (cette amende, prononcée par le président du TGI, peut, depuis la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIème siècle, atteindre 50 000€ par local transformé illégalement),
- la remise en état des lieux sous astreinte judiciaire,
- les sanctions pénales prévues à l'article L.651-3 du C.C.H (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende)
- les pétitionnaires, en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engagent à laisser l'accès de leurs locaux aux agents habilités en charge des contrôles.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que « quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres 1<sup>er</sup> (chapitre II), 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 du CCH, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide des manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de 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.