



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

La présente demande est formulée conformément à la délibération de la Ville de La Baule-Escoublac qui prévoit la mise en place du dispositif de déclaration de changement d'usage des locaux sur la commune, 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

### SITUATION DU LOCAL D'HABITATION – Objet de la demande de changement d'usage

Adresse N° \_\_\_\_\_ voie \_\_\_\_\_

Bâtiment \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_

Lot n° \_\_\_\_\_ Superficie \_\_\_\_\_ Nb de pièces (principales) \_\_\_\_\_

Capacité d'accueil \_\_\_\_\_ (nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le logement)

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, compléter dans l'annexe 1, l'attestation sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

Le logement mis en location doit être décent : compléter dans l'annexe 1, l'attestation sur l'honneur que le logement proposé à la location répond aux normes de décence (décret 202-120 du 30 janvier 2002)

Le logement fait-il l'objet d'une demande de travaux  oui  non

Si oui, référence \_\_\_\_\_

### Local d'habitation possédant déjà une autorisation de changement d'usage sur la commune

Adresse N° \_\_\_\_\_ voie \_\_\_\_\_

Bâtiment \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_

Numéro d'enregistrement \_\_\_\_\_

### Autre local d'habitation possédant déjà une autorisation de changement d'usage sur la commune

Adresse N° \_\_\_\_\_ voie \_\_\_\_\_

Bâtiment \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_

Numéro d'enregistrement \_\_\_\_\_

**DEMANDEUR (personne physique)**

Titre \_\_\_\_\_ Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse N° \_\_\_\_\_ voie \_\_\_\_\_

Code Postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ E- mail \_\_\_\_\_

Qualité du demandeur :  Propriétaire  Locataire Autre \_\_\_\_\_**PROPRIETAIRE****PERSONNE PHYSIQUE**

Civilité \_\_\_\_\_ Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse N° \_\_\_\_\_ voie \_\_\_\_\_

Code Postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ E- mail \_\_\_\_\_

**PERSONNE MORALE (Si le bien est la propriété d'une société)**

Structure de la société :

 SA  SARL  SCI Autre préciser : \_\_\_\_\_

Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_

Adresse du siège social : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

Pays : \_\_\_\_\_

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

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ signature :

**Cadre réservé à l'administration**

Dossier reçu le :

Dossier complet :

 Oui  Non : demande éléments complémentaires faite le :

## ANNEXE 1 - ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e)

Madame       Monsieur

NOM..... Prénom.....

Domicilié(e) .....

Code postal..... Ville.....

Agissant en tant que :

Propriétaire : Fournir un justificatif de propriété (attestation notariée ou copie recto-verso de taxe foncière)

Mandataire du propriétaire : NOM – Prénom du propriétaire : .....\*

\*Fournir l'engagement du propriétaire et la photocopie du bail (si locataire) du local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage situé :

Maison       Appartement

Adresse .....

..... Superficie .....m<sup>2</sup>

Bâtiment..... Escalier .....

Etage ..... Porte .....

**Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité – Ecrire la totalité de ce texte (ci-dessous) :**

.....  
.....  
.....

**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 de ce texte (ci-dessous) :**

.....  
.....

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.

## ANNEXE 2

### DEMANDE D'INFORMATION SUR LA GESTION DE VOTRE LOGEMENT

- **Vous gérez personnellement votre bien** : vous êtes tenus de collecter la taxe de séjour auprès de vos locataires, d'effectuer les déclarations correspondantes aux séjours et de reverser cette taxe.
- **Une agence immobilière gère votre bien** : l'agence se charge de percevoir la taxe de séjour auprès de vos locataires, d'effectuer les déclarations correspondantes aux séjours et du reversement de la taxe.
- **Vous passez par une plateforme de location** :
  - **Cas n°1** : La plateforme collecte la taxe de séjour auprès de vos locataires et s'occupe de son reversement. Charge à vous de déclarer sur le site [Taxe de séjour \(cap-atlantique.fr\)](http://Taxe de séjour (cap-atlantique.fr)), les périodes ouvertes à la location via l'encart « Location via tiers collecteur ».
  - **Cas n°2** : La plateforme publie simplement votre annonce et ne s'occupe pas de la taxe de séjour. Charge à vous de collecter la taxe, d'effectuer les déclarations correspondantes aux séjours via l'encart « je loue en direct » et de reverser la taxe.

**Pour les plateformes de locations, n'hésitez pas à les contacter afin de vous assurer de leur mode de fonctionnement concernant la taxe de séjour.**

#### **JE PASSE PAR UNE AGENCE IMMOBILIERE**

Nom de l'agence : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ E- mail \_\_\_\_\_

Votre choix se fait ultérieurement : un simple mail à l'adresse [taxesejour@mairie-labaule.fr](mailto:taxesejour@mairie-labaule.fr), afin de nous indiquer quelle est l'agence qui gère votre bien.

### Assurance

L'attestation d'assurance doit indiquer que vous êtes, a minima, assuré pour le recours des voisins, et le recours des tiers, en qualité de propriétaire non occupant.

#### **Fournir l'attestation d'assurance « PROPRIETAIRE NON OCCUPANT »**

Nom de l'assurance : \_\_\_\_\_

Depuis 2015, la loi Alur impose la souscription d'une assurance propriétaire non occupant aux bailleurs d'un logement en copropriété afin de garantir la responsabilité civile immeuble du co-proprétaire, et ce même si le logement est occupé par un locataire.

## NOTICE EXPLICATIVE

### Informations générales :

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent du règlement pris par arrêté n°2022/2083
- 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 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 l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.
- 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.

### Liste des documents à fournir

- Pièce justificative d'identité en cours de validité (CNI, passeport...)
- Extrait K-bis de moins de 6 mois (si propriété d'une personne morale)
- Demande d'autorisation de changement d'usage
- Demande d'informations sur la gestion
- Annexe 1 : engagement du propriétaire
- Annexe 2 : demande d'information sur la gestion de votre logement
- Justificatif de propriété (**attestation notariée de propriété ou copie recto-verso de taxe foncière**)
- Attestation d'assurance de propriétaire non occupant (PNO)
- Engagement du propriétaire et photocopie du bail (**Si demande faite par le locataire**)
- Annexe 3 : logement proposé en compensation (uniquement à partir du 3<sup>ème</sup> logement faisant l'objet d'une demande de changement d'usage sur la commune).

## ANNEXE 3

A compléter uniquement  
à partir du 3<sup>ème</sup> logement  
de courte durée faisant  
l'objet d'une demande de  
changement d'usage sur la  
commune



### Logement proposé en compensation

#### Attestation sur l'honneur de mise en location d'un bien à l'année

Je soussigné(e) :  Madame  Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Demeurant :

Adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Atteste sur l'honneur que le logement situé :

Adresse \_\_\_\_\_

A La Baule-Escoublac

Et est proposé en compensation du bien faisant l'objet d'une demande de changement d'usage,  
situé :

Adresse \_\_\_\_\_

A La Baule-Escoublac

Je dispose actuellement de \_\_\_\_\_ (nombre) logements en location de **courte durée** (moins de 3 mois)  
et de \_\_\_\_\_ logements en **location à l'année**, sur la commune de la Baule-Escoublac.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

La Baule-Escoublac le \_\_\_\_\_

**Signature du déclarant :**