

N° 22/CM/12/013

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

034-213400237-20221220-22_CM_12_013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

~~~~~  
*Séance du 14 décembre 2022*

L'an deux mille vingt-deux et le quatorze décembre à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Gérard CANOVAS, Maire,

Mme FEUILLASSIER, Mme CURTO, M. FERNANDEZ, Mme SERRES, M. CALAS, Adjoint, M. MERIEAU, M. LONIGRO, M. VALLET, Mme ARNOUX, Mme TORRENT, Mme SORITEAU, Mme ASTRUC, M. LUBRANO, Mme PINEL, M. DORLEANS, Mme LLEDOS, Mme AZEMA, M. CONGRAS, Conseillers Municipaux.

**Absents ayant donné procuration :**

- Christophe RIOUST à Gérard CANOVAS
- Brigitte LANET à Joëlle ARNOUX
- Stéphane ANTIGNAC à Angel FERNANDEZ
- Benoît GAU à Geneviève FEUILLASSIER
- Isabelle GIORDANO à Camille VALLET
- Sophie ESCOT à Christian LONIGRO
- Kévin MOURGUES à Dominique CURTO

**Absents excusés :**

- Céline BERNARD
- Christian HURABIELLE-PERE

**Absent :**

- Daniel LHAURADO

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : Olivia PINEL.

**Objet 13 :** Mise en place de la déclaration préalable soumise à enregistrement et numérotation pour toute location de courte durée d'un local meublé.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

Vu le code du tourisme et notamment ses articles L.324-1 à L. 324-2-1 et D.324-1 à D.324-1-2,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2022, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location pour de courte durée d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile,

Considérant la multiplication des locations saisonnières de logements, y compris de résidences principales, pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération,

Un nouveau dispositif légal autorise désormais les communes à mettre en place l'enregistrement des locations saisonnières avec l'attribution automatique d'un numéro à publier sur tout support de promotion.

Ce dispositif vise à mieux connaître le parc locatif saisonnier, à maîtriser son évolution et à assurer une meilleure protection du consommateur.

La présente délibération définit la procédure d'enregistrement pour toute location touristique, qu'elle soit une résidence principale ou non.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'enregistrement se fera auprès de l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI) Archipel de Thau Destination Méditerranée, par le biais d'une télédéclaration.

Dès l'enregistrement, pour chaque déclaration préalable, il sera délivré un numéro de déclaration unique à 13 caractères.

Ce numéro devra figurer obligatoirement dans les annonces de location et être obligatoirement transmis à tout intermédiaire (plateformes de mise en relation et de location, agences immobilières...).

Tout changement concernant la télédéclaration (adresse électronique, du déclarant, date et niveau de classement...) devra être signalé à l'OTI.

~~Compte tenu de ces éléments, il est demandé à l'assemblée délibérante :~~

- D'approuver l'exposé ci-dessus,
  - De décider que la location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, selon la procédure définie dans le règlement joint à la présente délibération et selon la composition du numéro d'enregistrement précisée par l'article D. 324-1-1 du code du tourisme,
  - De décider que la déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D.324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement du déclarant. Le numéro d'enregistrement pourra être révoqué, en cas de contrôles effectués par l'Office de tourisme intercommunal faisant suite à des réclamations indiquant que les conditions de confort et d'hygiène ne sont pas respectées, ou pour toute information mensongère diffusée sur les réseaux ou autres médias,
  - De décider qu'un téléservice est mis en œuvre afin de permettre d'effectuer la déclaration,
  - De décider que ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.
- D'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout document s'y rapportant

Il est demandé à l'assemblée de délibérer.

L'assemblée après avoir délibéré vote :

**UNANIMITE**

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Décide** que la location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, selon la procédure définie dans le règlement joint à la présente délibération et selon la composition du numéro d'enregistrement précisée par l'article D. 324-1-1 du code du tourisme,
- **Décide** que la déclaration comprend les informations exigées au titre de l'article D.324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement du déclarant. Le numéro d'enregistrement pourra être révoqué, en cas de contrôles effectués par l'Office de tourisme intercommunal faisant suite à des réclamations indiquant que les conditions de confort et d'hygiène ne sont pas respectées, ou pour toute information mensongère diffusée sur les réseaux ou autres médias,
- **Décide** de la mise en œuvre d'un téléservice afin de permettre d'effectuer la déclaration,
- **Décide** de la mise en application de ces dispositions sur tout le territoire de la commune,
- **Dit** que copie de la présente délibération sera transmise à M. Le Préfet de l'Hérault.

**Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.**

**Pour expédition conforme**

**Transmis en Préfecture**

**Le**

**Le Maire, Gérard CANOVAS**



**La Secrétaire de Séance**

**Olivia PINEL**

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Olivia Pinel', written over a horizontal line.

**Publiée et exécutoire, le**

**Le Maire, Gérard CANOVAS**

2/24/2022/A

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
034 213400237 20221223 12 CM 1 021 66  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 23/12/2022

## Règlement relatif au changement d'usage et à l'enregistrement préalable de toute location d'un meublé de tourisme

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10 ;

VU le Code du Tourisme et notamment ses articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324-1 à D.324-1-2 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2022, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

### 1. Changement d'usage

#### Préambule

La définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile ».

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme et ce dès le premier jour de mise en location.

La demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

**Article 1-1** : Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

**Article 1-2** : L'autorisation de changement d'usage temporaire est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations. Elle peut donc être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté dans un secteur de la Ville. Le refus de la Ville devra alors être impérativement motivé.

**Article 1-3** : la demande de changement d'usage peut être faite par le propriétaire du logement, par son mandataire ou par un locataire (ou occupant à titre gratuit) expressément autorisé par le propriétaire ou son mandataire.

**Article 1-4** : La demande est faite par voie électronique à l'occasion de la demande d'enregistrement au titre des meublés de tourisme. Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est alors acté automatiquement

**Article 1-5** : Un numéro d'enregistrement est appliqué automatiquement dès lors qu'un hébergeur enregistre sa location meublée sur la plateforme mise à disposition : <https://taxe.3douest.com/bassindethau.php> . Si l'hébergeur ne maîtrise pas les outils informatiques, il pourra effectuer son enregistrement avec l'aide du pôle Taxe de Séjour de l'Office de Tourisme Intercommunal en prenant rendez-vous par mail : [taxedesejour@archipel-thau.com](mailto:taxedesejour@archipel-thau.com) .

**Article 1-6** : L'autorisation de changement d'usage est accordée pour 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

**Article 1-7** : L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

**Article 1-8** : Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- le logement occupé lui appartienne bien ou à ce qu'il détienne un mandat valide ou une autorisation dûment signée du propriétaire du logement pour l'usage envisagé
- le demandeur dispose soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions, l'utilisation des logements comme meublés de tourisme,
- le logement soit décent et conforme au code de la construction et de l'habitation et au code de la santé,
- le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité,
- le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme)
- le logement n'ait pas fait 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 (logements HLM, autres logements conventionnés)
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme,

**Article 1-9** : Dans le cas où des places de stationnement sont affectées au logement, soit en propre soit par le biais d'une location soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celles-ci doivent être indiquées dans la demande de changement d'usage et être mises à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme.

**Article 1-10** : Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Ville de Balaruc-les-Bains ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

**Article 1-11** : L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

**Article 1-12** : En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 7 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Ville ou par l'Office de Tourisme Intercommunal Archipel de Thau Destination Méditerranée, de son intention de retirer l'autorisation.

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, il pourra toutefois être immédiatement demandé que le n° d'enregistrement du local concerné soit « gelé » auprès des plateformes de location.

## **2. Enregistrement obligatoire d'un meublé de tourisme et numérotation**

- 2.1 Lorsqu'un propriétaire d'une résidence secondaire ou principale ou un locataire ayant l'accord du propriétaire met en location une habitation meublée, il est tenu de l'enregistrer préalablement à toute promotion. On entend par promotion, la mise en location sur Internet, les publicités prises dans les journaux, l'affichage sous forme de pancarte ou tout support papier ou numérique faisant la promotion de la location du meublé.
- 2.2 Les meublés de tourisme sont définis comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.
- 2.3 L'hébergeur enregistre son meublé sur la plateforme mise à disposition par la ville de Balaruc-les-Bains <https://taxe.3douest.com/bassindethau.php> . Un numéro d'enregistrement lui sera communiqué immédiatement, il devra figurer sur tous les supports de communication faisant la promotion de la location du meublé du tourisme, tels que définis dans le paragraphe II-2.1. Si l'hébergeur ne maîtrise pas les outils informatiques, il pourra effectuer son enregistrement avec l'aide du pôle Taxe de Séjour de l'Office de Tourisme Intercommunal en prenant rendez-vous par mail : [taxedesejour@archipel-thau.com](mailto:taxedesejour@archipel-thau.com) .
- 2.4 Afin de responsabiliser les plateformes d'intermédiation, celles-ci ont l'obligation d'informer le loueur de l'existence des obligations de déclaration préalable au titre du code du tourisme et d'autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation. Dès lors qu'une commune a approuvé la procédure d'enregistrement d'un meublé de tourisme sur son territoire, elles sont tenues de faire figurer le numéro d'enregistrement de chaque meublés sur leur site Internet ou plateforme de location en ligne.
- 2.5 Dès lors que l'Office de Tourisme Intercommunal enregistrera une réclamation, ou toute autre information mensongère diffusée sur les réseaux ou autres médias, prouvant le non-respect des conditions de confort, d'hygiène et de salubrité, l'hébergeur en sera informé, une visite de contrôle par les services spécifiques pourra être exigée et l'enregistrement sera révoqué immédiatement, selon la gravité des faits. L'Office de Tourisme Intercommunal exigera la radiation immédiate de toutes les annonces en ligne et sur tout autre support et médias faisant la promotion de la location. Les conditions de confort, d'hygiène et de salubrité sont définies dans les articles R-111-1 et suivants, le décret 2002-10 du 20 janvier 2002 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- 2.6 L'hébergeur qui sollicite l'enregistrement de son meublé de tourisme s'engage à souscrire des contrats pour chaque location, à remettre un reçu au client avec le montant de la taxe de séjour indiquant le nombre de personnes et le nombre de nuitées, le montant de la taxe et le total du montant de la taxe perçue, dans le cas où ces informations ne figurent pas dans le bail de location. Il tiendra à jour le registre des locations, en ligne sur la plateforme mise à disposition ou sur papier selon le modèle à demander à : [taxedesejour@archipel-thau.com](mailto:taxedesejour@archipel-thau.com) .
- 2.7 Lorsqu'il s'agit d'une résidence principale, la location ne pourra excéder 120 jours par an.
- 2.8 Un contrat de location saisonnière ne peut excéder 90 jours consécutifs.
- 2.9 Le non-respect de ces obligations peut faire l'objet d'application d'amendes de 3<sup>ème</sup> catégorie (allant de 450€ à 750 €). Celles-ci sont cumulables pour chacune des infractions.