



Délibération n° 4.1 du Bureau Métropolitain du 14 Novembre 2024

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de NICE applicable au 1^{er} décembre 2024

en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

I - PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Article 1 : Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de la ville de Nice, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue 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.

Toutefois, l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

Le présent règlement, pris en fonction des règles concernant les changements d'usage édictées par les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ne préjuge pas des 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 rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers. L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant 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.

Article 3 : L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi, dans les différents quartiers niçois et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Nice Côte d'Azur et le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur Nice.

Ainsi, une étude réalisée en avril 2024 sur l'évolution du parc d'habitation et du développement des locations touristiques à l'échelle de la commune a permis de constater le développement important du nombre de meublés de tourisme, au détriment du parc de logements pérenne.

Le présent règlement s'applique à compter du 1^{er} décembre 2024.

Par dérogation, concernant les dossiers de changements d'usage nécessitant une compensation, la réglementation applicable sera celle en vigueur au moment du dépôt ce type de dossier, ces derniers pouvant s'étendre sur plusieurs mois le temps de réaliser les travaux de reconstitution de l'offre de logement.

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 nécessaire 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 cumulée ne doit pas excéder la durée fixée par le législateur pour apprécier la qualité d'une résidence principale, actuellement 120 jours par an.

Toutefois, en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme, les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour du meublé touristique sont obligatoires. La déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire ainsi que les formalités liées à la taxe séjour.

- Les locations de chambre(s) à l'intérieur d'un logement déjà existant 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).

Concernant ces 2 dispenses, il est rappelé qu'un locataire qui veut sous-louer son logement doit obtenir l'accord de son bailleur sur la possibilité de sous-louer et que le montant du loyer de sous-location ne peut pas excéder celui de son propre loyer au m² (pour les baux conclus depuis le 27/03/2014).

Il est également rappelé que la sous-location d'un logement social (HLM, par exemple) est strictement interdite.

- L'installation d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L.631-7-3),

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, à condition que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L.631-7-4) dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

III – CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE LOCATION DE MEUBLÉS TOURISTIQUES :

Pour les propriétaires personnes physiques comme personnes morales qui souhaitent pratiquer de la location dite mixte à savoir estudiantine durant 5 à 6 mois et 3 mois l'été (juin, juillet, août ou juillet août, septembre) en location touristique se référer à l'annexe 2. Ce dispositif est expérimental, sa durée de validité est conditionnée par les durées des conventions signées par la Ville, la Métropole et ses partenaires.

En dehors de ce cas particulier, les dispositions suivantes s'appliquent :

Article 5 : La location de meublés touristiques consiste en la mise en location de manière répétée d'un local meublé destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014). Ces locations s'entendent comme des contrats de location, conclus pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Il est rappelé que le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence.

Article 6 : Régime pour les personnes physiques (locations meublées touristiques) :

Sont concernées toutes les locations meublées touristiques de la ville de Nice à l'exception des cas prévus dans la Section II – article 4.

La demande est à formuler **par le propriétaire** du logement (Cf. article L.631-7-1-A alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire la personne physique (en pleine propriété, en usufruit, en indivision) figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un même propriétaire.

Par conséquent, par exemple, un couple de propriétaire qui ne constitue pas un foyer fiscal pourra se voir attribuer une ou plusieurs autorisations par individu, si chacun d'eux est propriétaire de logement(s) séparément. S'il constitue un foyer fiscal une seule autorisation sera accordée.

Par ailleurs, le propriétaire déclarant peut-être :

- en pleine propriété,
- usufruitier,
- une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires nécessite l'accord de tous les propriétaire indivis).

Article 6-A : En ce qui concerne la 1^{ère} demande de changement d'usage :

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée d'1 an renouvelable 5 fois sur demande expresse pour une même durée (non fractionnable) peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). La période de 6 ans est une période maximale, elle n'est pas accordée de droit et dépendra de la réglementation en vigueur.

Cette autorisation est temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local, elle est donc incessible. Il ne sera pas possible de transférer cette autorisation sur un autre bien détenu par un même propriétaire. Au-delà des 6 ans, ou en cas d'abrogation anticipée sollicitée par le propriétaire, il ne sera pas accordé de nouvelle autorisation temporaire pour le bien qui en a bénéficié ou sur un autre.

Au-delà de cette période maximale de 6 ans, les propriétaires désireux de poursuivre ce type de location seront soumis au régime de compensation.

Si le propriétaire désire solliciter plus d'une autorisation, le régime de compensation s'applique également.

La reconduction annuelle de l'autorisation n'est pas tacite, le propriétaire devra formuler sa demande de renouvellement dans un délai de deux mois avant la fin de validité de son autorisation (via le service de télédéclaration en ligne lorsque celui-ci sera actif ou par voie postale (le cachet de la Poste faisant foi ; adresse disponible sur le site internet de la Métropole – Rubrique changement d'usage) ou remise en main propre (sur RDV uniquement). Toutefois, l'administration se réserve le droit de ne pas reconduire l'autorisation par courrier recommandé dans les 2 mois qui précèdent la date anniversaire de l'autorisation en cas de nuisances avérées et répétées dans le logement objet du changement d'usage ayant nécessité l'intervention des forces de l'ordre ou des constats par agents assermentés.

Article 6-B : La compensation est obligatoire dès le 2^{ème} logement mis à la location par le même propriétaire, ou au-delà de la période d'autorisation accordée.

En vue de préserver une offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Ce régime de compensation est précisé à la section VII.

Article 7 : Régime pour les personnes morales (locations meublées touristiques hors ERP) :

Cet article s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique. Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) sont assimilées à des personnes morales.

Obligation de compensation dès le 1^{er} logement mis à la location meublée touristique :

En vue de préserver une offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Ce régime de compensation est précisé à la section VII.

IV – CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS POUR DES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES OU COMMERCIALES (DONT PROFESSIONS LIBÉRALES ET RÈGLEMENTÉES, ACTIVITÉS COMMERCIALES)

Les articles de cette section ne concernent pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques (Cf. section III).

En cas de dépôt d'une autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme pour changement de destination rattachée au local, le pétitionnaire renonce au bénéfice de l'autorisation de changement d'usage à caractère personnel et temporaire, et sera soumis au régime de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel, subordonnée à une compensation dans les conditions du chapitre VII (Cf. article 11-C, sauf exonérations mentionnées à l'article 11-C).

Cette règle prévaut sur les articles suivants du règlement.

Selon la superficie du local et sa localisation, il peut exister des obligations de compensation.

Seule l'activité professionnelle ou commerciale déclarée dans le formulaire sera autorisée. Tout changement devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Cette activité devra être en cohérence avec les statuts de la société et le règlement de copropriété.

Article 8 - L'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité dans un logement doit solliciter une autorisation de changement d'usage à titre personnel, qui est temporaire et incessible.

Sont également concernés par cet article, les hôtels meublés classés en Etablissement Recevant du Public (ERP).

Le demandeur doit disposer d'un titre d'occupation (bail, bail sous condition suspensive, acte de propriété ou promesse de vente).

Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Ces autorisations cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local (sauf en cas de compensation ou l'autorisation devient définitive car attachée au local et revêtant un caractère réel).

Article 8-A : Pour les biens situés en dehors du périmètre de compensation spécifique aux changements d'usage pour les activités professionnelles et commerciales :

Obligation pour l'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité de solliciter une autorisation de changement d'usage par logement transformé. Il n'y a pas d'obligation de compensation quelle que soit la surface du bien transformé.

Article 8-B : Pour les biens situés à l'intérieur du périmètre de compensation (cf. cartographie) : la compensation n'est obligatoire que si la surface d'habitation transformée dans le même immeuble par le pétitionnaire dépasse les 500 m². Pour les locaux de moins de 500 m² situés dans le périmètre de compensation, une simple demande d'autorisation de changement d'usage sans compensation est à solliciter.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Ce régime de compensation est précisé à la section VII.

Quatre cas d'exceptions au principe de la compensation :

- pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage porte sur des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée,
- pas de compensation lorsque la superficie du local situé en étage est inférieure ou égale à 500 m²,
- pas de compensation lorsqu'elle est demandée en vue d'y exercer une mission d'intérêt général,

- pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage est sollicitée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ou non réglementée. Doit être considérée comme profession libérale toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante, en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public (source, considérant n°43 de la directive à la reconnaissance des qualifications professionnelles n°2005/36/CE).
- Cf. Liste indicative en annexe 1.

V - AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE MIXTE

Article 9 : Cet article concerne l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le, ou, les occupants y ayant leur résidence principale.

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, sont autorisés d'office :

- **si le logement est situé en rez-de-chaussée** et que l'activité n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).
- **si l'activité à l'intérieur de la résidence principale ne conduit pas à recevoir de clientèle ni de marchandise** et n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).

En revanche, si le logement est situé en étage et que l'activité conduit à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises : il est obligatoire de demander une autorisation de changement d'usage mixte. Celle-ci pourra être délivrée à titre personnel à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

La surface objet de la demande d'autorisation de changement d'usage mixte ne peut excéder la surface consacrée au logement. Cette surface s'entend comme la somme de la surface d'activité additionnée à la moitié de la surface éventuelle partagée entre logement et activité.

Pour les locataires d'un logement social : il convient dans tous les cas de demander une autorisation d'usage mixte, avec l'accord du bailleur social. L'autorisation pourra être délivrée à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

Les autorisations de changement d'usage mixte ne sont pas soumises à compensation.

Les articles de cette section ne concernent pas les pétitionnaires pratiquant une activité de location de meublés touristiques (Cf. section III).

VI - CONDITIONS DE RENOUVELLEMENT DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES POUR LES MEUBLES TOURISTIQUES DÉJÀ DÉLIVRÉES AU TITRE DES DÉLIBÉRATIONS PRÉCÉDENTES :

Article 10 : sont concernées les autorisations délivrées à des personnes physiques au titre des deux délibérations :

- **N° 25.2 DU BUREAU MÉTROPOLITAIN DU 10 JUILLET 2014.**
- **N° 25.1 DU BUREAU MÉTROPOLITAIN DU 25 JUIN 2015.**

Les autorisations temporaires déjà délivrées pourront bénéficier à **leur demande** expresse de prolongation(s) de validité d'une durée de 3 ans, sans dépasser toutefois la durée maximale de 9 ans décomptée à partir de la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation initial. Il ne s'agit donc pas d'un renouvellement tacite.

Les demandes de prolongation doivent être formulées avant la date d'expiration de l'autorisation, la date de réception du dossier complet faisant foi.

Toute demande formulée hors délai sera instruite selon les nouvelles dispositions de la présente réglementation. La nouvelle autorisation ainsi demandée ne pourra pas conduire à une autorisation cumulée de plus de 6 ans décomptés à partir de la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation initial (3 ans au titre de l'ancienne délibération + 3 ans au titre du présent règlement). Au-delà du 1^{er} logement dont l'autorisation n'a pas été renouvelée dans les délais, le principe de compensation s'appliquera de plein droit.

Une fois l'autorisation arrivée à expiration, le pétitionnaire aura la possibilité de poursuivre l'activité de location de meublé touristique à condition d'appliquer le principe de compensation prévu dans le présent règlement.

VII – PRINCIPES DE COMPENSATION :

Article 11 : Définition de la compensation

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Les locaux proposés en compensation après travaux, doivent être décents et de surface équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé. Toutefois à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est supérieure ou égale à celle du logement objet de la demande (marge tolérée à -5% après travaux). Ces demandes feront l'objet d'une instruction en fonction de l'intérêt et de la qualité du projet global.

Pour un multi-propriétaire et lorsque le cédant de commercialité est une même personne ou même entité, sous condition de temporalité identique dans la constitution des dossiers puis de la livraison des compensations, il est toléré que la surface totale des logements à reconstituer se répartisse sur l'ensemble des logements à livrer. La règle à respecter demeure a minima un logement transformé pour un logement obtenant un changement d'usage définitif.

La compensation peut également être réalisée en achetant un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces, etc.) qu'il va transformer en logements. Ces droits peuvent notamment être achetés à des sociétés spécialisées ou auprès de bailleurs sociaux.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante (fourniture de la déclaration de non-opposition au dépôt du dossier de changement d'usage puis de l'avis de conformité suite à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à l'issue des travaux. L'avis de conformité actant la transformation du local en logement ne doit pas avoir été délivré au moment du dépôt du dossier de changement d'usage.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

Quand une compensation est exigée (sections III et IV) les locaux transformés en locaux d'habitation peuvent se situer sur l'ensemble de la ville de Nice.

Par dérogation aux dispositions classiques, la réglementation appliquée pour les dossiers de compensation est celle en vigueur au moment du dépôt du dossier au vu du temps que prend la reconstitution de l'offre de compensation.

Article 11-A : Compensations liées à la location de meublés touristiques (section III) :

Les pétitionnaires sollicitant une demande de changement d'usage soumise à compensation devront apporter la preuve de la transformation concomitante en logement d'un local à usage autre qu'habitation.

L'ensemble de la commune de Nice est concerné par cet article.

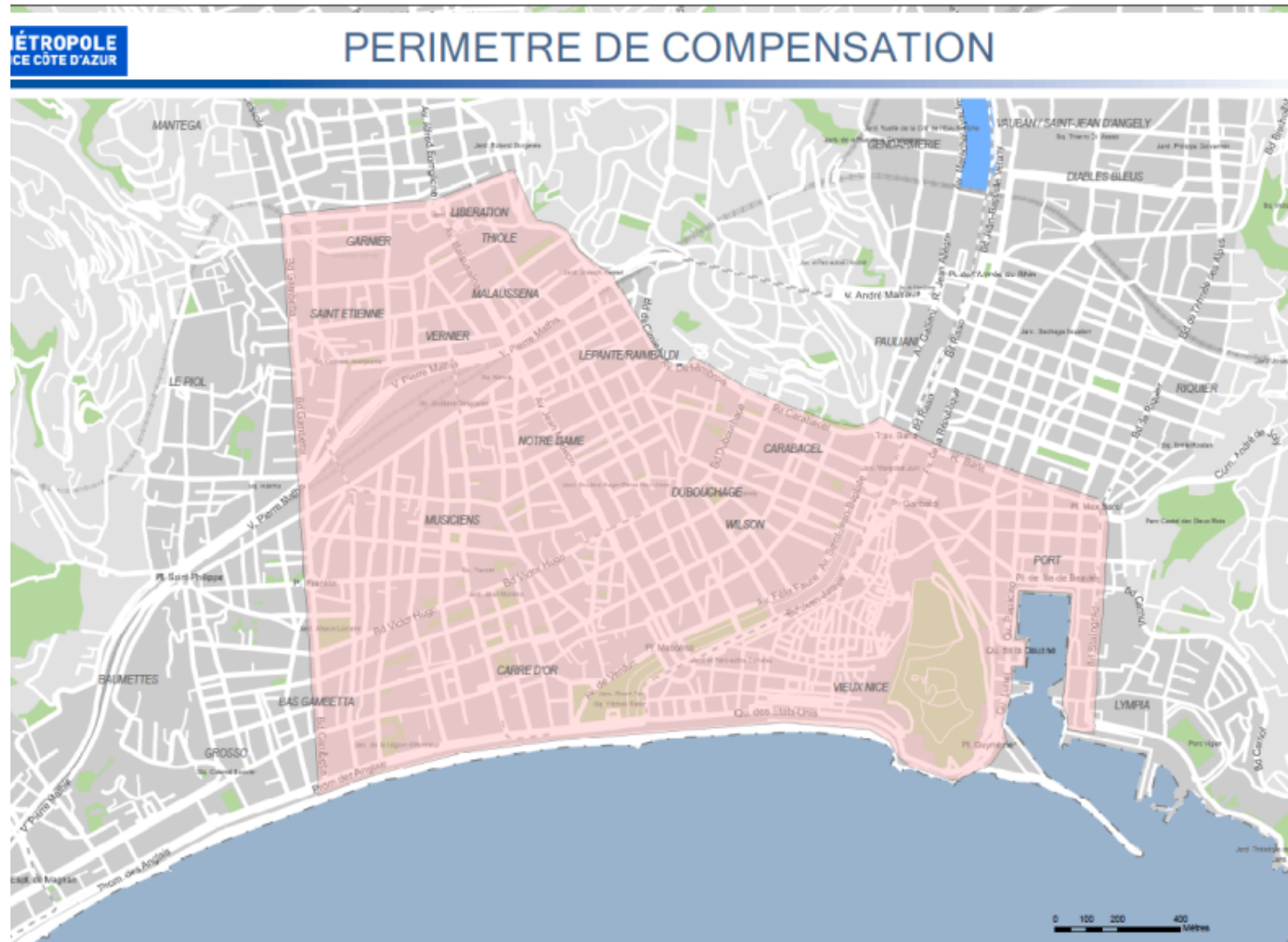
Article 11-B : Compensations liées à l'implantation des activités professionnelles ou commerciales (section IV) :

Sont concernées les demandes de changements d'usage pour une activité professionnelle ou commerciale situées dans le périmètre soumis à compensation défini par la carte annexée au présent règlement.

La compensation n'est obligatoire que si le pétitionnaire transforme plus de 500 m² de locaux à usage d'habitation dans le même immeuble. La liste des exceptions à cette compensation est précisée à la section IV – article 8-B.

Cette compensation ne s'applique qu'aux demandes de changement d'usage pour les logements situés dans le périmètre cartographié ci-dessous délimité par les boulevards, avenues et rues listés ci-dessous et seront pris en compte, côtés pair et impair :

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - boulevard Gambetta, | - avenue Desambrois, |
| - boulevard Joseph Garnier, | - boulevard Carabacel, |
| - rue Raiberti, | - rue Barla, |
| - rue François Pellos, | - boulevard Lech Walesa, |
| - avenue Raymond Comboul, | - boulevard Stalingrad. |



Article 11-C : Compensations liées à l'implantation des activités professionnelles ou commerciales soumise à un changement de destination (section IV) :

Tout changement de destination conduisant à la perte définitive d'une surface d'habitation devra faire l'objet d'un changement d'usage réel et définitif proposant une compensation.

Cette règle est applicable sur la totalité du territoire de la ville de Nice.

Seules sont exonérées de compensation les demandes de changement d'usage devant être déposées suite à la transformation de locaux d'habitation en établissements relevant de la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend six sous-destinations (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés / locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés / établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale / salles d'art et de spectacles, équipements sportifs / autres équipements recevant du public).

Les dispositions des articles L.631-8 du CCH et L.425-9 du code de l'urbanisme prévoient que lorsque le local nécessitant un changement d'usage doit lui-même faire l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, ledit permis ne peut être exécuté avant l'obtention de l'autorisation de changement d'usage par le pétitionnaire.

Concernant les projets de grande ampleur de plus de 500m² de surface de logement nécessitant un changement d'usage définitif qui verrait leur propre projet retardé du fait de leur obligation de compenser, afin de permettre le démarrage des travaux¹, il est prévu par dérogation la délivrance de l'autorisation de changement d'usage en deux temps sur demande expresse :

- 1) Une autorisation provisoire d'une durée de deux ans prorogeable une année sur demande expresse sera délivrée pour permettre le démarrage des travaux du local objet de la demande de changement d'usage à la condition que soient identifiés dès le dépôt du dossier les locaux proposés en compensation (l'intégralité des pièces mentionnées à l'article 13-D au moment du dépôt du dossier).

Cette autorisation ne vaut pas autorisation d'exploitation du futur établissement.

- 2) Une autorisation définitive à l'issue, une fois que la reconstitution de l'offre de compensation a été réalisée si toutes les pièces à fournir listées à l'article 13-D sont produites après travaux de transformation de locaux servant de compensation.

¹ Nécessité d'identification de locaux équivalents susceptibles d'être transformés en logements puis réalisation des travaux nécessaires / acquisition de la commercialité lorsque que les surfaces à compenser sont importantes.

VIII – PIÈCES À PRODUIRE :

Article 12 : Lorsqu'un permis de construire (PC) ou une déclaration préalable (DP) est requis le demandeur devra également compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à ces demandes.

En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents (cf Article L631-8 du CCH) et instruites par deux services distincts. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire devra procéder à une télédéclaration en ligne (site internet de la métropole – rubrique Changement d'usage) lorsque celle-ci sera active, soit déposer par voie postale (adresse postale consultable sur le site internet dédié de la métropole – rubrique Changement d'usage) un formulaire papier de demande accompagné des pièces justificatives, listées en annexe du formulaire ou le remettre en main propre (sur RDV uniquement).

Nota : Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet (y compris annexes et pièces justificatives).

Article 13 : Détail des pièces sollicitées :

Pour les demandes dérogatoires liées au dispositif location mixte étudiant / touristes se référer à l'annexe n°2.

Pour toute demande les éléments ou pièces suivants sont à fournir (liste non exhaustive) :

Article 13-A : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes physiques :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire.
- Le propriétaire fournira un titre de propriété et la dernière taxe foncière.
- La copie d'un document d'identité du propriétaire (CNI, passeport).
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat.
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives, le cas échéant (Cf. 13 D).

Article 13-B : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes morales :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire.
- Titre d'occupation (bail, etc), la dernière taxe foncière disponible et attestation de propriété dans leur intégralité.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des 2 parties justifiant de ce mandat.
- Les statuts actualisés de la société (ou Kbis ou autre) mentionnant une activité compatible avec la location de meublés touristiques.
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives (Cf. 13-D).

Article 13-C : Concernant les autorisations de changement d'usage pour un usage professionnel ou commercial et usage mixte (hors location meublée touristique) :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné.
- Titre d'occupation (bail, etc), la dernière taxe foncière disponible et attestation de propriété dans leur intégralité.
- Copie d'un document d'identité (CNI, passeport).
- Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande il devra fournir l'accord du propriétaire (un formulaire type sera à compléter par le propriétaire ou son mandataire).
- Une justification de l'activité exercée est demandée :
 - Professions libérales réglementées : officiers publics ou ministériels, auxiliaires médicaux, professions constituées en ordre professionnel, ou entrant dans le champ d'application des lois de 1966 et 1990.
 - ✓ Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'ordre ou à défaut le diplôme et attestation sur l'honneur certifiant que ce diplôme permet l'exercice de la profession.
 - Autres professions libérales :
 - ✓ Toute déclaration (exemple URSSAF...) ou affiliation (exemple RSI, CNAVPL...) justifiant l'exercice d'une profession libérale.
 - Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :
 - ✓ Fiche de synthèse présentant le projet.
 - ✓ Toute pièce justifiant l'intérêt général : copie des statuts, copie du décret de reconnaissance d'utilité publique, bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice, compte rendu de la dernière assemblée générale, subventions publiques attribuées...
 - Associations et fondations :
 - ✓ Copie des statuts.
 - ✓ Copie de la publication de la déclaration au Journal Officiel ou récépissé de déclaration en préfecture.
 - Artisans :
 - ✓ Toute pièce justifiant la qualité d'artisan (ex : immatriculation au Répertoire des métiers).
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives, le cas échéant (Cf. 13 D).

Pièces complémentaires à fournir en cas d'usage mixte :

- Fournir un plan indiquant la surface en m² consacrée au logement et à l'activité et la surface partagée.
- Attester sur l'honneur d'occupation du logement à titre de résidence principale.
- Copie d'un document d'identité (CNI, passeport).

Article 13-D : Concernant les autorisations de changement d'usage soumises à compensation :

- **Pour les locaux objets du changement d'usage au dépôt du dossier :**
 - 1- Formulaire adéquat dûment rempli.
 - 2- Copie d'un document d'identité du/des propriétaire(s).
 - 3- Extraits K bis ou statut de la société si personne morale.
 - 4- Attestations de propriété des locaux concernés.
 - 5- Plans intérieurs du logement objet de la demande (avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, établis par un architecte ou diagnostiqueur).
- **Pour les locaux proposés en compensation au dépôt du dossier (qu'il s'agisse de compensation ou de cession de titre de commercialité) :**
 - 6- Plans intérieurs du local avant travaux (avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, établis par un architecte ou diagnostiqueur).
 - 7- Plans intérieurs en état futur du local après travaux (avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, établis par un architecte ou diagnostiqueur).
 - 8- Preuves de la commercialité du local à transformer (preuve de l'usage au 01/01/1970 ou d'un changement de destination régulier ultérieur).
 - 9- Arrêté de non-opposition à la demande de DP ou PC des locaux proposés en compensation
 - 10- Convention de cession de titre de commercialité ou attestation de propriété de la compensation.
 - 11- Tous documents nécessaires à la compréhension du dossier.
- **Pièces complémentaires à adresser après achèvement des travaux des locaux offerts en compensation :**
 - 1- Plans intérieurs de l'état réalisé du logement après travaux (avec mention des surfaces habitables conformément à l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, établis par un architecte ou diagnostiqueur).
 - 2- L'avis de conformité suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Le service instructeur est susceptible de demander d'autres pièces justificatives nécessaires.

Une visite des locaux objets du changement d'usage et servant de compensation sera réalisée afin de vérifier la concomitance et la qualité des opérations.

Le demandeur devra remplir une attestation de décence du logement proposé en compensation (fournie par l'agent en charge de la visite au sein de la mission Protection des Logements).

IX – SANCTIONS

Article 14 : En cas d’infraction aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du CCH, ou en cas de non-respect du présent règlement, des poursuites auprès du Tribunal judiciaire de Nice peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH. Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s’expose aux sanctions suivantes :

-la nullité des accords conclus et conventions conclues en violation de l’article L.631-7 du CCH,

-l’amende civile de l’article L.651-2 du CCH (cette amende prononcée par le président du Tribunal Judiciaire peut, depuis la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIème siècle, atteindre 50 000 euros par local transformé illégalement),

Extrait de l’article L.652-2 du CCH : « 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 judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation 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 judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »(...)

-la remise en état sous astreinte judiciaire,

-les sanctions pénales prévues à l’article L.615-3 du CCH :

Extrait de l’article L651-3 CCH : « 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. ».

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, notamment dans les conditions prévues par les art. L.651-6 et suivants du CCH.

ANNEXE 1 – Liste indicative des professions libérales

Les professions libérales réglementées sont les plus connues. Elles ont été classées dans le domaine libéral par la loi et leur titre est protégé. Leurs membres doivent respecter des règles déontologiques strictes et sont soumis au contrôle de leurs instances professionnelles (ordre, chambre, ou syndicat).

- | | |
|--|---|
| ➤ Administrateur judiciaire | ➤ Greffier auprès des tribunaux de commerce (2) |
| ➤ Agent général d'assurance | ➤ Huissier de justice (2) |
| ➤ Architecte (1) | ➤ Infirmier libéral (1) (3) |
| ➤ Architecte d'intérieur | ➤ Directeur de laboratoire d'analyses médicales (3) |
| ➤ Avocat (1) | ➤ Mandataire judiciaire |
| ➤ Avocat au conseil d'Etat et à la Cour de Cassation | ➤ Mandataire judiciaire à la protection des majeurs |
| ➤ Avoué auprès des cours d'appel (2) | ➤ Masseur-kinésithérapeute (1) (3) |
| ➤ Chiropracteur | ➤ Médecin (1) |
| ➤ Chirurgien-dentiste (1) | ➤ Notaire (2) |
| ➤ Commissaire aux comptes | ➤ Orthophoniste (3) |
| ➤ Commissaire-priseur (2) | ➤ Orthoptiste (3) |
| ➤ Conseil en investissements financiers | ➤ Ostéopathe |
| ➤ Conseil en propriété industrielle | ➤ Pédicure-podologue (1) (3) |
| ➤ Diététicien (3) | ➤ Psychologue |
| ➤ Ergothérapeute (3) | ➤ Psychomotricien (3) |
| ➤ Expert agricole, foncier et expert forestier | ➤ Psychothérapeute |
| ➤ Expert devant les tribunaux | ➤ Sage-femme (1) |
| ➤ Expert-comptable (1) | ➤ Vétérinaire (1) |
| ➤ Géomètre-expert (1) | |

(1) Professions organisées en ordres professionnels

(2) Officiers publics ou ministériels : ils sont titulaires d'un office conféré par l'État et nommés par décision d'un ministre.

(3) Auxiliaires médicaux dont l'activité est réglementée par le code de la santé publique

➤➤ Autres professions libérales

➤ Il n'existe pas de liste officielle des professions libérales dites "non réglementées". Cette catégorie regroupe toutes les professions qui exercent une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole et qui n'entrent pas dans le domaine des professions libérales dites "réglementées".

➤ Pour l'administration fiscale, il s'agit des personnes qui pratiquent, en toute indépendance, une science ou un art et dont l'activité intellectuelle joue le principal rôle. Leurs recettes doivent représenter la rémunération d'un travail personnel, sans lien de subordination, tout en engageant leur responsabilité technique et morale.

➤ Certaines de ces professions sont totalement libres (ex : consultant), d'autres doivent obtenir une autorisation d'exercice ou effectuer une déclaration d'activité. (ex : éducateur sportif).

A

Accompagnateur de groupe	Art-thérapeute
Accompagnateur de moyenne montagne	Assistant ethnographe
Actuaire	Assistant informatique
Agent d'enquêtes assermenté par les tribunaux	Assistant scolaire
Agent privé de recherches	Assistant technique
Analyste programmeur	Astrologue
Animateur	Attaché de presse
Archéologue	Audit et conseil
Artiste non créateur d'œuvres originales (article L382-1 du code de la sécurité sociale)	Auto-école (si exploitant et moniteur)

C

Cartographe	Contrôleur d'ascenseurs
Cartomancienne	Contrôleur technique à la construction
Chargé d'enquête à titre libéral	Chiromancien
Chercheur scientifique	Coloriste conseil
Chimiste	Contrôle de céréales et semences
Coach	Coordinateur de travaux
Coach sportif	Copiste
Concepteur de logiciel	Correcteur lecteur
Concepteur rédacteur	Correspondant local de presse
Conférencier	Correspondant sportif
Conseil (artistique, en gestion, en communication, d'entreprise, conjugal, etc.)	Coureur automobile
Consultant	Créateur industriel
	Créateur de sites internet

D

Décorateur conseil (non inscrit au répertoire des métiers)	Détective
Designer	Développeur de logiciels
Dessinateur	Documentaliste

E

Economiste-conseil	Ergonome
Economiste de la construction	Esotériste
Ecrivain public	Etudes (d'environnement, de marchés, statistiques, techniques, etc.)
Educateur sportif	Expert automobile
Enquêteur	Expert en assurances, en bâtiment, maritime, etc.
Enseignant	Exploitant de brevet, licence ou marque

F

Formateur

G

Généalogiste	Graphologue
Géographe	Guide interprète
Géologue	Guide haute montagne
Géophysicien	Guide conférencier
Graphiste (non créateur d'œuvre originale)	

I

Iconographe
Illustrateur

H

Historien
Hydrogéologue

Infographiste
Informaticien
Ingénieur conseil
Ingénieur d'affaires
Ingénieur du son
Interprète (conférencier, guide, traducteur)
Inventeur

J
Joueur professionnel (sport individuel, bridge, etc.)

L
Lecteur

M
Magnétiseur
Maître d'œuvre
Médiateur pénal (en cas d'activité non occasionnelle)
Médium
Médiéviste
Mètreur

Mètreur en peinture
Mètreur vérificateur
Moniteur de ski
Moniteur de sports
Mots croisés (auteur)
Musicothérapeute

N
Naturaliste
Naturopathe
Noteur
Numérologue

O
Océanographe
Œnologue
Organisateur de foires et salons
Orientateur

P
Paysagiste (activité en bureau d'études,
sans lien avec le cycle de la production végétale)
Pilote
Plasticien conseil
Préparateur physique à domicile

Professeur (de musique, de sports, de langues, etc.)
Programmeur
Psychanalyste
Psychosociologue

R
Radiesthésiste
Rédacteur
Rédacteur documentaliste

Rédacteur scientifique
Relations presse
Relations publiques
Répétiteur

S
Sapiteur (expert)
Sociologue
Speaker
Spéléologue
Sportif professionnel

Statisticien
Sténotypiste de conférences
Styliste

T
Technicien conseil
Thermicien
Topographe

Traducteur
Transcripteur

U
Urbaniste
Urbaniste-aménageur
Urbaniste-conseil

V
Vérificateur
Vérificateur de monuments historiques
Voyante

ANNEXE 2 – Dispositif expérimental dit Location mixte

Uniquement à titre informatif, la convention cadre partenariale de ce dispositif étant susceptible d'évoluer, il conviendra de se référer à la convention en cours de validité.

Location mixte : estudiantine et touristique

Attention dispositif expérimental pouvant être supprimé ou modifié par la ville de Nice et la Métropole. Vous renseigner sur le site internet de la Métropole préalablement.

Par dérogation expérimentale au règlement en vigueur, tout propriétaire privé peut obtenir plus d'une autorisation dérogatoire de changement d'usage (ou au-delà de la validité de 6 ans de la première autorisation) en vue de pratiquer de la location meublée touristique les mois de juin, juillet et août ou juillet, août et septembre dès lors qu'il loue à un étudiant allocataire de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) 5 à 6 mois de l'année en respectant un plafond de loyer fixé par typologie.

Aucun propriétaire ne peut se prévaloir du maintien dans le temps de ces dispositions expérimentales et favorables.

Les personnes morales et personnes physiques peuvent être bénéficiaires de ce type d'autorisation.

La réglementation actuelle, oblige, notamment, les propriétaires de meublés, personnes physiques, qui pratiquent de la location mixte à savoir 5 à 6 mois en logement étudiant et 3 mois d'été en location touristique, à obtenir une autorisation de changement d'usage. Cette dernière vaut pour une durée de 6 ans, dans la limite d'une par propriétaire.

Les propriétaires personnes morales, (type SCI, SARL, EURL, etc.) sont, quant à elles, soumises, dès le premier logement, au mécanisme de compensation (obligation de remise sur le marché d'un logement supplémentaire en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage définitive).

Cependant, cette réglementation nécessaire mais restrictive a pu conduire certains propriétaires à ne plus louer à des étudiants, dans la mesure où ils ne peuvent pas louer les mois d'été pour mieux rentabiliser leur bien, ce qui augmente la difficulté pour les étudiants à se loger dans le parc locatif privé.

Il est donc proposé à travers ce dispositif expérimental d'assouplir cette réglementation afin d'augmenter l'offre de logement à destination des étudiants en octroyant aux propriétaires qui souhaiteraient s'engager dans cette démarche, une ou plusieurs autorisations pour pratiquer de la location meublée touristiques durant la période estivale.

Ainsi au-delà des 6 ans de validité de l'autorisation classique de changement d'usage ou au-delà d'un seul bien mis à la location mixte, le propriétaire personne physique peut proposer son ou ses biens à la location meublée touristique durant l'été à condition de respecter un certain nombre d'engagements garantissant que le logement est bien loué à un étudiant le reste de l'année. Idem pour les personnes morales et ce dès le 1^{er} logement mis à la location mixte. Ce régime expérimental sera assorti d'exigences de qualité en ce qui concerne le logement et de niveaux de loyers accessibles.

Exclusions :

Sont exclues de ce dispositif :

- les résidences proposant des services hôteliers (car non soumises au changement d'usage n'étant pas de l'habitation).
- les chambres louées au sein de la résidence principale du propriétaire (non soumises au changement d'usage),

IMPORTANT : Il est à noter que les propriétaires personnes physiques doivent réaliser un changement d'usage temporaire classique pour leur 1^{er} logement. Cela les dispense de solliciter des autorisations annuelles dérogatoires pour ce 1^{er} logement (ils peuvent donc pour ce 1^{er} logement pratiquer la location étudiante dans l'année et la location touristique sans avoir à remplir la présente convention).

L'autorisation de changement d'usage obtenue est accordée à titre personnel au propriétaire, elle a un caractère dérogatoire, temporaire et doit être renouvelée annuellement le cas échéant si le dispositif est maintenu.

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers.

LES GRANDS PRINCIPES D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF DEROGATOIRE :

La convention quadripartite doit être signée avant le 31 décembre de l'année N par l'ensemble des parties.

La demande complète de changement d'usage devra être adressée à la Métropole avant le 31 mars de l'année N+1.

La demande de changement d'usage devra être déposée au même nom que celui inscrit dans la convention quadripartite.

Les termes de la convention cadre et quadripartite devront être respectés :

- Le propriétaire s'engage à pratiquer vis-à-vis de l'étudiant un loyer mensuel maximum de :

Logement meublé – hors charges

Loyers HC	T1	T2	T3	T4 et plus
Montant maxi	500 €	650 €	800 €	1 200 €

NB : En cas de colocation il sera toléré qu'un seul colocataire soit éligible au dispositif. Chaque colocataire devra disposer d'une chambre sauf s'il s'agit d'un couple. Le nombre total de colocataire devra être précisé et cohérent avec la typologie du logement.

- La durée d'occupation minimale par l'étudiant allocataire CAF est de 6 mois pour les baux conclus en septembre et 5 mois pour les baux conclus en octobre, cette durée s'appréciant au 31 mars de l'année n+1.

LE DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DES DOSSIERS :

- 1) Une fois le bail signé avec l'étudiant allocataire CAF, le propriétaire retire la convention quadripartite auprès du CROUS ou sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur – Rubrique Habitat – Page Logement - Autorisation des changements d'usage.
- 2) Il adresse **dès que possible** (en vue de respecter les délais annoncés au paragraphe 1) au CROUS Nice Toulon la convention signée par ses soins et l'étudiant, à l'adresse suivante :

CROUS-NICE TOULON**Dispositif Location mixte****Service logement****26 route de Turin****06300 Nice**Ou par mail : **dispositif9-3@crous-nice.fr**

Un exemplaire signé par l'ensemble des parties sera retourné par courrier au propriétaire par la Ville de Nice.

Cette convention devra impérativement être signée avant le 31/12 de l'année N par l'ensemble des parties. Elle devra être jointe au dossier de changement d'usage.

- 3) Le propriétaire adresse si possible en même temps que la convention signée et impérativement **avant le 31 mars** de l'année n+1 à la Métropole le dossier de changement d'usage constitué :
 - du formulaire de demande de changement d'usage n°4 – « Dispositif dérogatoire location mixte » dûment complété et signé,
 - de la copie du bail ou de l'ensemble des baux (si colocation),
 - de la convention quadripartite signée par l'ensemble des parties,
 - d'une attestation de propriété et d'une copie de la dernière taxe foncière,
 - la copie des arrêtés de changement d'usage déjà en cours de validité le cas échéant.

Adresse postale :**Métropole Nice Côte d'Azur****Service Logement – Mission Protection des Logements****« Dispositif Location mixte »****5 Rue de l'Hôtel de Ville****06364 NICE Cedex 4****Tel : 04 89 98 10 50**

- 4) La Ville de Nice établira sous 2 mois et avant le 31 mai de l'année n+1, sous réserve d'éligibilité, l'autorisation temporaire de changement d'usage pour 3 mois sous forme d'un arrêté municipal valable pour les mois de juin, juillet, Août ou juillet, août et septembre uniquement.
- 5) Le propriétaire parallèlement procède à l'enregistrement de son meublé touristique auprès de la Ville de Nice et aux formalités liées à la taxe de séjour.

TOUT DOSSIER DE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE DANS LE CADRE DU DISPOSITIF location mixte DEPOSE POSTERIEUREMENT AU 31 MARS DE L'ANNEE N+1 SERA REFUSE.

RAPPEL DES ENGAGEMENTS DES PARTIES :

Le propriétaire s'engage à ne pas louer en location touristique en dehors des mois de juin, juillet, août ou juillet, août et septembre.

Il s'engage à pratiquer un loyer plafonné en faveur d'un étudiant allocataire CAF.

Le propriétaire s'engage à louer un logement décent d'une superficie conforme aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental et respecter le règlement de copropriété. En cas de colocation, chaque colocataire devra pouvoir disposer d'une chambre sauf s'il s'agit d'un couple.

L'étudiant s'engage à ne pas sous louer son logement pendant les périodes durant lesquelles il ne l'occupe pas durant la durée de validité de son bail.

L'étudiant s'engage à accepter la visite éventuelle des agents assermentés au code de la construction et de l'habitation constatant l'occupation des locaux d'habitation.

L'étudiant ne s'oppose pas à la transmission de données le concernant en matière d'allocation versée par la CAF DES ALPES-MARITIMES destinée à constater l'occupation dudit logement.

Vous trouverez le détail de cette réglementation dans les conventions cadre partenariale et quadripartite (CROUS, ville de Nice / Etudiant / Propriétaire).

TOUTE FAUSSE DECLARATION OU CONTROLE CONSTATANT UNE INFRACTION AUX ENGAGEMENTS PRIS DANS LE CADRE DE CETTE CONVENTION CONDUIRA A ABROGER L'ARRETE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE ET LE PROPRIETAIRE NE POURRA PAS BENEFICIER A NOUVEAU D'UNE AUTORISATION DANS L'ANNEE QUI SUIVRA.