

**REGLEMENT DE LA VILLE DE MONTEVRAIN
FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE
DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT
D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION
EN MEUBLES DE TOURISME**

(Annexé à la délibération 2025.051 du conseil municipal
du 25 septembre 2025)

SOMMAIRE

I. Exposé des motifs.....	3
II. Principes généraux	5
Article 1 - Objet	5
Article 2 - Champ d'application.....	5
Article 3 - Régime juridique applicable	7
Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage	7
III. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme.....	8
Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant aux personnes physiques et morales de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme	8
Article 6 – Mise en place d'un quota d'autorisations temporaires de changement d'usage	10
IV. Formalités administratives.....	11
Article 7 – Modalités d'instruction de la demande	11
Article 8 – Procédure d'enregistrement par télédéclaration	13
Article 9 – Permis de construire et changement d'usage	14
V. Sanctions.....	14
Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.....	14
VI. Modalités d'exécution du présent règlement	17
Article 11 – Entrée en vigueur du présent règlement	17
Article 12 – Lexique	17

I. Exposé des motifs

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Forte augmentation des biens mis en location sur ces plateformes,
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- Dégradation des logements et de la qualité de vie, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants,
- Transformation de logements à vocation résidentielle en meublés de tourisme,
- Pénurie de logements « locatifs » pour les habitants,
- Pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- Dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 : une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues,
- Dans le cadre de la loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 : l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Ces deux dispositifs ont été complétés par la loi Le Meur du 19 novembre 2024 qui officialise la délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage aux personnes morales ; le fait 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 ; la soumission des nouvelles demandes d'autorisation de changement d'usage à la présentation d'un Diagnostic de Performance Énergétique.

La Commune de Montévrain est soumise à une urbanisation importante liée au développement de la ville nouvelle de Marne la Vallée et des pôles d'activités alentours qui favorisent l'installation de nouveaux habitants à Montévrain.

Située à proximité immédiate du Val d'Europe, Montévrain bénéficie de son rayonnement international en raison de la présence des parcs de loisirs Disneyland Paris, de la vallée shopping et de Villages Nature Paris qui accueillent 42 millions de visiteurs par an. Ces dernières années, la location de logements meublés pour de courtes périodes, également appelés meublés de tourisme, s'est fortement développée en France comme dans le reste de l'Europe.

Montévrain s'inscrit pleinement dans cette tendance. On constate en effet une augmentation significative des locations saisonnières de courte durée sur son territoire. Cette évolution modifie l'usage initial de nombreux logements, qui ne sont plus destinés à l'habitation classique. Elle contribue ainsi à réduire l'offre disponible pour les nouveaux arrivants, allant à l'encontre des objectifs initiaux du développement de Marne-la-Vallée, à savoir favoriser l'accueil de nouveaux habitants, assurer un équilibre entre emploi et logement, et accompagner le parcours résidentiel des Montévriinois.

La commune recense officiellement 294 meublés de tourisme, contre 24 en 2020. Le nombre de meublé de tourisme a donc augmenté de 1125 % en moins de cinq ans (données au 22 juillet 2025). De surcroît, dans les faits, nous savons que ce chiffre est en deçà de la réalité puisque malgré l'obligation, de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie.

La commune de Montévrain est intégrée par le décret ° 2023-822 du 25 août 2023 dans la liste des communes fixée par le décret mentionné au I 1° de l'article 232 du code général des impôts, en qualité de Commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

L'arrêté du 2 octobre 2023 relatif au zonage ABC logement a classé la Commune en zonage A, deuxième classement le plus élevé parmi les zones qui présentent un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par délibération n°2025.051 du Conseil municipal en date du 25 septembre 2025, portant application à la Commune de Montévrain des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation a été institué.

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire de la Commune de Montévrain, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 - Champ d'application

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.156-1 du CCH.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; cependant il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (90 jours cumulés maximum par année civile sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé qu'en application de l'articles L.321-1-1 du Code du tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires pour les propriétaires qui louent leur résidence principale.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 91^{ème} jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

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 en meublé touristique.

Le présent règlement est applicable au périmètre des trois zones 1, 2 et 3, décrites ci-après.

Pour l'application du présent règlement, trois secteurs géographiques ont été définis (Annexe 1) :

- Zone 1 : Ville nouvelle ;
- Zone 2 : Bourg et centre-ville historique ;
- Zone 3 : Quartiers pavillonnaires.

Le plan annexé au présent règlement (Annexe n°1) indique les secteurs dont il s'agit

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise, que le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article.

L'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, applicables aux demandes de changement d'usage formulées par des personnes physiques ou morales.

Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

- Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et L.631-7-1 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.
- Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831-1 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et D.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable

au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;

- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L.632-1 du CCH (c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an ou de neuf mois pour un locataire étudiant), ne sont pas soumis à autorisation préalable de changement d'usage ;
- Les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, ne sont pas soumis à autorisation préalable de changement d'usage ;
- Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7-1 A du CCH en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les propriétaires des locaux concernés présentent un Diagnostic de Performance Énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du CCH dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D ;
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

III. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Pour l'application du présent règlement, la Commune est scindée en trois périmètres :

- Zone 1 : Ville Nouvelle ;
- Zone 2 : Bourg et centre-ville historique ;
- Zone 3 : Quartiers pavillonnaires.

Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant aux personnes physiques et morales de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme

5.1 – Champ d'application des autorisations temporaires de changement d'usage

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes physiques et personnes morales (SCI, SARL, SAS...) souhaitant pratiquer la location meublée touristique dans un logement situé sur le territoire communal.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». 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 propriétaires indivis).

Le propriétaire devra fournir une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de changement d'usage.

5.2 – Caractéristiques et modalités de délivrance des autorisations temporaires

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de trois ans.

Le nombre d'autorisations pouvant être accordées à un même propriétaire est limité à 1.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande dans les conditions fixées à l'article 7 du règlement.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles. En cas de cession du local bénéficiaire de l'autorisation, sous quelque forme que ce soit, l'autorisation devient caduque.

De même, il ne sera pas possible de transférer une autorisation sur un autre bien détenu par un même propriétaire.

L'autorisation temporaire de changement d'usage cessera à l'arrivée du terme ou de manière anticipée sur demande écrite du propriétaire.

Article 6 – Mise en place d'un quota d'autorisations temporaires de changement d'usage

Les seuils fixés ci-après sont créés pour assurer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme. Ils ont été fixés pour ne pas aggraver la pénurie de logements dans la Commune de Montévrain.

Lorsque le seuil est atteint dans une zone, plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée au sein de la zone considérée.

En cas d'atteinte des seuils, les demandeurs seront dirigés vers une liste d'attente dont les modalités de fonctionnement sont précisées à l'article 7.4.3 du présent règlement.

6.1 Limitation du nombre d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la Commune

Pour l'application du présent règlement, la Commune est scindée en trois zones dans lesquelles un nombre maximal d'autorisations temporaires est fixé comme suit, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation.

6.1.1 Limitation en zone 1 (dite « Ville nouvelle »)

Au sein de cette zone (Annexe 1 : Plan de la zone 1), le nombre maximum de logements pouvant bénéficier d'une autorisation temporaire délivrée préalablement au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est limité à 188 autorisations.

6.1.2 Limitation en zone 2 (dite « Bourg et centre-ville historique »)

Au sein de cette zone (Annexe 1 : Plan de la zone 2), le nombre maximum de logements pouvant bénéficier d'une autorisation temporaire délivrée préalablement au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est limité à 11 autorisations.

6.1.3 Limitation en zone 3 (dite « Quartiers pavillonnaires »)

Au sein de cette zone (Annexe 1 : Plan de la zone 3), le nombre maximum de logements pouvant bénéficier d'une autorisation temporaire délivrée préalablement au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est limité à 104 autorisations.

IV. Formalités administratives

Article 7 – Modalités d’instruction de la demande

7.1 Dossier de demande d’autorisation

La demande d’autorisation est réalisée en ligne via la plateforme de téléservice prévue à cet effet.

Le propriétaire du bien faisant l’objet de la demande d’autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester que le changement d’usage est délivré dans le respect du droit des tiers. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l’honneur, attestant de sa qualité de propriétaire. Le modèle d’attestation est mis à disposition par la commune sur la plateforme de téléservice ;
- Une déclaration sur l’honneur attestant que le changement d’usage sollicité est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété ;
- Pour toute nouvelle demande d’autorisation ce changement d’usage (mise en location d’une habitation en meublé de tourisme depuis le 20 novembre 2024) présentation d’un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement compris entre A et E, jusqu’au 31 décembre 2033 ; à compter du 1^{er} janvier 2034, tous les meublés sans distinction seront soumis à la présentation d’un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement compris entre A et D.

7.2 Modalités de dépôt de la demande

Dès lors qu’une autorisation de changement d’usage est requise, le pétitionnaire doit utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l’adresse : <https://www.declaloc.fr/>.

Tout pétitionnaire pourra solliciter du service instructeur des informations complémentaires relatives aux modalités pratiques de mise en œuvre du présent règlement.

7.3 Instruction de la demande

Dans le mois suivant la réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d’un dossier réputé complet, le délai d’instruction pour délivrer l’autorisation ou notifier le refus est de deux mois.

En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée favorable.

7.4 Procédure de sélection des demandes de changement d'usage

La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

7.4.1 Traitement des demandes initiales :

Les premières demandes seront traitées par ordre d'arrivée (sous réserve de leur complétude). Lorsque le quota est atteint, plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée et les demandeurs seront dirigés vers une liste d'attente.

7.4.2 Traitement des demandes de renouvellements :

Les demandes de renouvellements portant sur un local disposant d'une autorisation en cours de validité ne pourront être déposées via l'outil dématérialisé dédié accessible à l'adresse : <https://www.declaloc.fr/> qu'à compter d'un délai de deux mois précédant la date d'expiration de ladite autorisation.

Ces demandes seront traitées de la même manière que les demandes initiales (cf. 7.4.1).

7.4.3 Fonctionnement de la liste d'attente

Si le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation n'est pas atteint à la date de réception d'un dossier complet et si la demande est conforme au présent règlement, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 3 ans à compter de sa notification.

Une liste d'attente est créée lorsque le seuil des autorisations de changement d'usage par zone est atteint.

1) Conditions d'entrée dans la liste d'attente

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique est atteint, la demande d'autorisation fera l'objet d'une décision de refus notifiée, par courriel ou par courrier simple, au demandeur. Le dossier de demande d'autorisation du demandeur sera conservé et classé, par le service compétent de la Commune, par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demande d'autorisation.

La date d'entrée dans la liste d'attente sera celle de la réception d'un dossier complet dans les conditions fixées par le présent règlement.

2) Délivrance de l'autorisation

Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, n'est plus atteint, il sera demandé au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente de confirmer sa demande d'autorisation. A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en premier sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour y répondre. Passé ce délai, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage, et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

3) Confirmation de maintien sur la liste d'attente

Chaque année, entre le 1er mars et le 30 avril, le demandeur inscrit sur la liste d'attente devra confirmer par courriel ou par courrier simple sa demande d'autorisation et de maintien sur la liste d'attente. A défaut de confirmation par le demandeur dans les conditions fixées au paragraphe précédent, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

4) Position sur la liste d'attente

Tout demandeur régulièrement inscrit sur la liste d'attente pourra demander à la Commune l'ordre de classement de sa demande dans la liste d'attente.

Article 8 – Procédure d'enregistrement par télédéclaration

Toute location d'un meublé de tourisme, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Commune de Montévrain en application des dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la commune et sera effectuée par téléservice.

Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Pour information, l'article L.324-2-1 du code du tourisme précise, que toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de

tourisme soumis à l'article L. 324-1-1 dudit code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration.

Article 9 – Permis de construire et changement d'usage

En application de 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 de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. Les travaux visés par la demande de PC ou de DP ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du même code

V. Sanctions

Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant **ne peut excéder 100 000 € 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, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme 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.

Sur assignation 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.** A 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 L. 651-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € 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.

- **Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

« **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 441-7 du Code pénal :**

*« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :*

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme :**

*« En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.*

*En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros** ».*

- **Article L.521-2 I. du Code de la construction et de l'habitation :**

« I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Lorsque le local visé par l'arrêté mentionné au deuxième alinéa du présent I est un meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les sommes versées en contrepartie de la location cessent d'être dues à compter du jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. Toute somme indûment perçue par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux est restituée au locataire. »

VI. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} janvier 2026.

À compter de cette date, toute location d'un meublé de tourisme qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Le Maire de Montévrain est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune.

Article 12 – Lexique

- Le terme meublé de tourisme s'entend comme 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 (article L. 324-1-1 du code du tourisme).
- Le terme de résidence principale s'entend, conformément à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, du logement occupé huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.
- Le terme copropriété s'entend comme tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par los entre plusieurs personnes (loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété).