

La location de courte durée à Nice

La Ville de NICE a renforcé sa réglementation sur les locations meublées touristiques.

(délibération n° 7.1 du bureau métropolitain du 31 mai 2021, elle a adopté le nouveau 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 1er juillet 2021)

Si vous êtes propriétaire d'un logement meublé à NICE et que vous souhaitez le louer en location touristique, vous devez accomplir certaines démarches auprès de la Mairie de NICE.

I/ L'obtention d'une autorisation temporaire préalable de changement d'usage

A/ principe

Les propriétaires au moment du dépôt de leur demande devront prouver que le changement d'usage est **autorisé dans leur copropriété, pour cela ils devront joindre à leur dossier :**

- une déclaration sur l'honneur,
- l'extrait du **règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage,**
- **à défaut produire l'accord de la copropriété.**

B/ la dispense d'autorisation au changement d'usage

Les changements d'usage de locaux d'habitation sont **autorisés d'office, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande pour 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 120 jours (4 mois) par an.

C/ Conditions de délivrance des autorisations de location de meublés touristiques

La demande est à formuler par le propriétaire du logement.

En ce qui concerne la 1ère demande de changement d'usage :

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée d'1 an renouvelable 5 fois pour une même durée (non fractionnable) peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). 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 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 de plein droit.

La reconduction annuelle de l'autorisation est tacite. 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

La compensation est obligatoire par le même propriétaire, au-delà des 6 ans ou à partir du 2ème logement dédié au meublé touristique.

Régime pour les personnes morales : obligation de compenser dès le 1er logement mis à la location en meublé touristique.

D/ Conditions de renouvellement des autorisations temporaires pour les meubles touristiques déjà délivrées au titre des délibérations précédentes

Sont concernées les autorisations délivrées à des personnes physiques au titre des deux délibérations :

- N° 25.2 DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUILLET 2014

- N° 25.1 DU BUREAU METROPOLITAIN 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.

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 issues du règlement applicable depuis le 1^{er} juillet 2021.

E/ Pièces à produire :

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 disponible dans leur intégralité,
- 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,
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage,
- Fournir l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut produire l'accord de la copropriété,
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives, le cas échéant.

