

ARRÊTÉ DU MAIRE
N° A-2023-108

Arrêté portant refus
Autorisation Préalable de Mise en Location d'un logement
sis 4, rue d'Auge (3ème étage - 2ème porte de droite) à Caen

LE MAIRE DE CAEN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 635-1 à 635-11 et R. 635-1 à R. 635-5 relatifs au régime d'autorisation préalable de mise en location ;

VU le Code de la Santé Publique ;

VU la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment son article 6 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR et notamment ses articles n° 92 et 93 ;

VU le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article n° 187 de la loi n° 2002-1208 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental du Calvados en date du 14 janvier 1981 ;

VU la délibération du conseil municipal de Caen du 28 mars 2022, sollicitant la communauté urbaine Caen la Mer pour la délégation du permis de louer sur Caen ;

VU la délibération du Bureau Communautaire de Caen la Mer du 31 mars 2022 instaurant le permis de louer sur la ville de Caen et notamment sur le secteur de la gare et de déléguer à la ville de Caen la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location.

CONSIDERANT qu'une demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sis 4, rue d'Auge (3ème étage – 2^{ème} porte de droite) 14000 CAEN a été déposée en date du 15 février 2023 ;

CONSIDERANT les informations contenues dans la demande n° 2023-016 et reproduites en annexe 1 ;

CONSIDERANT la visite sur site en date du 3 mars 2023, effectuée par l'inspecteur de salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé, ayant permis de constater les désordres suivants : absence de pièce principale dont la surface est supérieure à 9 m², absence de garde-corps au niveau de l'escalier, absence de porte entre la salle d'eau / WC et la pièce de vie ;

CONSIDERANT le refus de la mise en location du logement émis par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Caen.

CONSIDERANT que ce logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la

salubrité publique pour les motifs suivants :

- Absence d'au moins une pièce principale de plus de 9m² (art. n° 40-3 du R.S.D.) ;
- Absence de garde-corps au niveau de l'escalier permettant l'accès à la mezzanine ;
- Présence d'une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC non séparé du coin cuisine ou de la pièce où sont pris les repas et non aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle.

Observation(s) au niveau du logement :

- Certains équipements tels que la production d'eau chaude sanitaire, le moyen de chauffage et l'extraction mécanique située dans la salle d'eau n'ont pas pu être vérifiés car le logement n'était pas alimenté en électricité au moment de la visite.
- Le joint d'étanchéité des équipements sanitaires (évier, lavabo et douche) est dégradé et devra être refait ;
- Un goutte à goutte au niveau de la douche a été constaté et devra être réparé ;
- Des traces de moisissures ont été constatées dans la pièce de vie. Une surveillance devra cependant être réalisée pour que celles-ci ne s'étendent pas. Il conviendra, par ailleurs, de voir avec le syndic si la façade ne comporte pas un défaut d'étanchéité à l'endroit où le phénomène se manifeste.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La mise en location du logement situé 4, rue d'Auge (3ème étage – 2^{ème} porte de droite)14000 CAEN est refusée.

ARTICLE 2 : le logement faisant l'objet de la présente demande d'autorisation préalable **ne peut être mis en location.**

ARTICLE 3 : Pour satisfaire aux exigences précitées et que le logement soit décent et insusceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, les travaux et aménagements suivants doivent être entrepris :

- Prendre toutes les dispositions pour rendre habitable la pièce principale afin d'atteindre une surface de plus de 9 m² ;
- Installer un garde-corps à l'escalier ;
- Installer une porte pour séparer la salle d'eau comprenant le WC et la pièce de vie.

A l'issue des travaux, une nouvelle demande d'autorisation de mise en location pourra être déposée.

ARTICLE 4 : En application de l'article L. 635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente décision de refus est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux et, conformément à l'article L. 635-10 du code sus visé, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

ARTICLE 5 : Conformément aux articles L. 635-7 et R. 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, si le logement faisant l'objet du présent refus de d'autorisation de mise en location est mis en location en dépit de la décision de rejet, le représentant de l'Etat du département, avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000€. Le produit de l'amende est intégralement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat.

ARTICLE 6 : La présente décision est notifiée au demandeur, inscrite au registre des arrêtés du maire et transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de deux mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire. Cette procédure

prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 : M. le Directeur Général des Services de la Ville de Caen, M. le préfet du Calvados, M. le directeur départemental des territoires et de la mer, M. le directeur de la Caisse d'Allocations Familiales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Caen le 8 mars 2023

Affiché le - **8 MARS 2023**
Transmis à la préfecture le
Identifiant de l'acte
Exécutoire le
Notifié le


Le Maire,
Joël BRUNEAU



