

ARRÊTÉ DU MAIRE
N° A-2023-176

Permis de louer - 38 place de la Gare (2ème étage - porte 3D)

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 déléguant 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 38, place de la Gare (2^{ème} étage – porte 3D) 14000 CAEN a été déposée en date du 3 avril 2023 et complétée le 13 avril 2023 ;

CONSIDERANT les informations contenues dans la demande n° 168-126 et reproduites en annexe 1 ;

CONSIDERANT la visite sur site en date du 24 avril 2023, effectuée par l'inspecteur de salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé, ayant permis de constater les désordres suivants : absence de détecteur de fumée, absence de tableau électrique et de coupure d'urgence individuel propre au logement, absence d'une arrivée d'air suffisante dans le logement ;

CONSIDERANT l'avis favorable avec réserves à la mise en location du logement émis par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Caen.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La mise en location du logement situé 38, place de la Gare (2^{ème} étage – porte 3D) 14000 CAEN est autorisée, sous réserve pour le bailleur de se conformer aux dispositions suivantes :

Réserves à lever avant la mise en location :

- Un détecteur autonome de fumées devra être installé conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 ;
- De pallier à l'absence de tableau électrique au sein du logement ;
- De pallier à l'absence de dispositif de coupure d'urgence obligatoire puisque le disjoncteur de branchement n'est pas dans le logement;
- Installer une ventilation réglementaire pour assurer le renouvellement permanent de l'air conformément à l'article 40-1 du Règlement Sanitaire Départemental et à l'article 2 de l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements.

Observation au niveau des parties communes :

- La mise en place d'un extincteur à chaque pallier de l'immeuble, implique leur entretien annuel par une entreprise agréée.

ARTICLE 2 : Le demandeur devra justifier du respect de ces conditions sous un délai de trois (3) mois au service compétent (Service Communal d'Hygiène et de Santé - M. Stéphane GERVAISE - Tél. : 02 31 54 47 27 - Mail : permisdelouer@caen.fr), et avant la mise en location. Il devra fournir l'ensemble des pièces justificatives nécessaires (factures, attestations de professionnels, etc...). Une visite de contrôle pourra être demandée afin de vérifier le respect de ces prescriptions.

ARTICLE 3 : L'autorisation préalable de mise en location doit être annexée au contrat de bail et doit être renouvelée à chaque mise en location conformément aux articles L. 635-5 et L. 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance conformément à l'article L. 635-3 du code sus visé.

ARTICLE 4 : La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

ARTICLE 5 : En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

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 : En application de l'article L. 635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente décision d'accord sous réserves 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.

ARTICLE 8 : 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 9 : 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 9 mai 2023

Affiché le **-9 MAI 2023**
Transmis à la préfecture le **-9 MAI 2023**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **-9 MAI 2023**
Notifié le

Le Maire,

Joël BRUNEAU



ARRÊTÉ DU MAIRE
N° A-2023-177

Arrêté portant accord sous réserves
Autorisation Préalable de Mise en Location d'un logement
sis 38, place de la Gare (- 2ème étage - porte 3A) 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 déléguant 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 38, place de la Gare (2ème étage - porte 3A) 14000 CAEN a été déposée en date du 3 avril 2023 et complétée le 20 avril 2023;

CONSIDERANT les informations contenues dans la demande n°168-128 et reproduites en annexe 1 ;

CONSIDERANT la visite sur site en date du 24 avril 2023, effectuée par l'inspecteur de salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé, ayant permis de constater les désordres suivants : absence de détecteur de fumée, garde-corps non conformes; absence de tableau électrique et de coupure d'urgence individuel propre au logement ; risque de contact électrique avec des éléments sous tension (boite dérivation au plafond) ;

CONSIDERANT l'avis favorable avec réserves à la mise en location du logement émis par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Caen.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La mise en location du logement situé 38, place de la Gare (2ème étage - porte 3A) 14000 CAEN est autorisée, sous réserve pour le bailleur de se conformer aux dispositions suivantes :

Réserves à lever avant la mise en location :

- Un détecteur autonome de fumées devra être installé conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 ;
- Mettre en sécurité le garde-corps conformément à l'article R.111-15 du Code de la Construction et de l'Habitation et à la norme NF P 01-012 pour éviter tout risque de chute.
- De pallier à l'absence de tableau électrique au sein du logement ;
- De pallier à l'absence de dispositif de coupure d'urgence obligatoire puisque le disjoncteur de branchement n'est pas dans le logement;
- De protéger le matériel électrique présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension (boîte de dérivation au plafond).

Observation au niveau des parties communes :

- La mise en place d'un extincteur à chaque palier de l'immeuble, implique leur entretien annuel par une entreprise agréée.

ARTICLE 2 : Le demandeur devra justifier du respect de ces conditions sous un délai de trois (3) mois au service compétent (Service Communal d'Hygiène et de Santé - M. Stéphane GERVAISE - Tél. : 02 31 54 47 27 - Mail : permisdelouer@caen.fr), et avant la mise en location. Il devra fournir l'ensemble des pièces justificatives nécessaires (factures, attestations de professionnels, etc...). Une visite de contrôle pourra être demandée afin de vérifier le respect de ces prescriptions.

ARTICLE 3 : L'autorisation préalable de mise en location doit être annexée au contrat de bail et doit être renouvelée à chaque mise en location conformément aux articles L. 635-5 et L. 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance conformément à l'article L. 635-3 du code sus visé.

ARTICLE 4 : La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

ARTICLE 5 : En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

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 : En application de l'article L. 635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente décision d'accord sous réserves 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.

ARTICLE 8 : 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 9 : 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 9 mai 2023

Affiché le **-9 MAI 2023**
Transmis à la préfecture le **-9 MAI 2023**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **-9 MAI 2023**
Notifié le

Le Maire,

Joël BRUNEAU

