

ARRÊTÉ DU MAIRE
N° A-2023-112

Arrêté portant refus
Autorisation Préalable de Mise en Location d'un logement
sis 47, rue Jules Oyer (Bât. 1 - 3ème étage - porte de gauche) 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 47, rue Jules Oyer (Bât. 1 – 3^{ème} étage – porte de gauche) 14000 CAEN a été déposée en date du 27 janvier 2023 et complétée le 15 février 2023 ;

CONSIDERANT les informations contenues dans la demande n° 168-44 et reproduites en annexe 1 ;

CONSIDERANT la visite sur site en date du 28 février 2023, effectuée par l'inspecteur de salubrité du Service Communal d'Hygiène et de Santé, ayant permis de constater les désordres suivants : absence de conduit d'évacuation au niveau de la chaudière, anomalie de type A2 sur l'état de l'installation intérieur de gaz, absence de dispositif de protection différentiel sur le tableau électrique secondaire ;

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 de conduit d'évacuation au niveau de la chaudière ;
- Présence d'une anomalie de type A2 sur l'état de l'installation intérieure de gaz établi en date du 20 janvier 2023 ;
- Absence de dispositif de protection différentiel au tableau électrique secondaire.

Observation(s) au niveau du logement :

- Des travaux ont été effectués depuis la rédaction de l'état de l'installation intérieure d'électricité, il conviendrait de produire les justificatifs attestant de la bonne exécution de ces derniers ;
- Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique notamment au niveau de la conduite d'eaux usées située dans la salle de bains là où il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- Le volet situé dans l'une des chambres devra être réparé ;
- Un détalonnage des portes devra être effectué afin de permettre à l'air de circuler librement ;
- Le joint d'étanchéité des équipements sanitaires (lavabo et baignoire) devra être refait ;
- Il conviendra de justifier d'un entretien annuel de la chaudière gaz.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La mise en location du logement situé 47, rue Jules Oyer (Bât. 1 – 3^{ème} étage -porte de gauche) 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 :

- Mettre en sécurité l'installation intérieure de gaz ;
- Mettre en sécurité l'installation intérieure d'électricité.

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

Le Maire,

Joël BRUNEAU 

