

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

**Membres en
exercice : 19**
Présents : 11
Votants : 16

Le huit juillet deux mille dix-neuf, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PREIGNAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de son Maire, Monsieur Jean Gilbert BAPSALLE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 03/07/2019

Présents : M BAPSALLE Jean Gilbert, M LECOMTE Jean Michel, M LABADIE Daniel, M CORSELIS Robert, M ROULLEUX Maurice, Mme SABATIER QUEYREL Françoise, Mme FORESTIE Christine, M MAURIG Alain, Mme SCHMITT Carine, Mme CAPDAREST LASSERETTE Elisabeth, M DANNEY Bernard.

Absents représentés : M FILLIATRE Thomas par M BAPSALLE Jean Gilbert, Mme BUSTIN Marie Christine par Mme SABATIER QUEYREL Françoise ; Mme LEBLANC PUJOL Agnès par M LABADIE Daniel, M PRADALIER Sébastien par M CORSELIS Robert, M GUILLOT DE SUDUIRAUT Olivier par Mme SCHMITT Carine.

Absents : Mme GOUBIL Isabelle, M FAUGERE Didier

Excusé : M. MANCEAU Jean-Pierre

Invité : M LINKE Aurélien (fonctionnaire territorial)

Mme SABATIER QUEYREL Françoise est désignée secrétaire de séance.

D050-2019 : INSTAURATION D'UN REGIME PREALABLE D'AUTORISATION ET DE DECLARATION DE MISE EN LOCATION.

Le Conseil municipal,

Afin de renforcer la démarche de lutte contre l'Habitat indigne, le conseil municipal souhaite mettre en place un dispositif déclaratif en parallèle d'un dispositif d'autorisation de mise en location sur l'ensemble du territoire de la Commune, conformément aux articles L.635-1 et suivants du CCH. En effet il est proposé d'instaurer un régime d'autorisation pour les locations présentes en zone UA et UB du plan local d'Urbanisme et un régime de la déclaration (CCH : L.634-1 et CCH : L.634-2) sur le reste du territoire communal.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les deux arrêtés du 27 mars 2017 fixent trois formulaires CERFA relatifs :

- à la déclaration de mise en location : CERFA 15651*01 ;
- à la demande d'autorisation préalable de mise en location : CERFA 15652*01 ;

à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité : CERFA 15663*01.

1) Mise en place d'un régime d'autorisation de mise en location (L.635-1 et suivants du CCH) en zone UA et UB du Plan Local d'Urbanisme

Les demandes d'autorisation devront être adressées en mairie de Preignac, à M. le Maire - service Urbanisme, 1, place de la Mairie 33210 PREIGNAC.

Locations concernées

Le régime d'autorisation concerne les locations vides soumises à la loi du 6. 7. 89 (Titre Ier de la loi) et les locations meublées (Titre I^{er} bis de la loi). Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'autorisation.

Contenu de l'autorisation de mise en location

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. L'autorisation préalable devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La

décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

Conséquences de l'absence de dépôt de l'autorisation

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation de la commune, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans et lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Le produit des amendes prévues est intégralement versé à l'Agence nationale de l'Habitat.

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

2) Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 et CCH : L.634-2)

Les demandes d'autorisation devront être adressées en mairie de Preignac, à M. le Maire - service Urbanisme, 1 place de la Mairie 33210 PREIGNAC.

Locations concernées (CCH : R.634-1)

Le régime de déclaration concerne les locations vides soumises à la loi du 6. 7. 89 (Titre Ier de la loi) et les locations meublées (Titre I^{er} bis de la loi). Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu de la déclaration de mise en location (CCH : L.634-3 et CCH : R.634-2)

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location au maire de la commune. Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant le dépôt de la déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-3)

Le dépôt de la demande de déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location. Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Lorsqu'il est fait constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 17 mai 2017 par le conseil communautaire de la Communauté de Commune Convergence Garonne,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **DECIDE** d'instaurer le dispositif d'autorisation de mise en location en zone UA et UB du Plan local d'Urbanisme,
- **PRECISE** qu'une visite préalable des logements objets de toute demande d'autorisation de mise en location pourra être organisée à l'initiative de la Commune.
- **DECIDE** d'instaurer le dispositif de déclaration de mise en location sur le reste du territoire communal.
- **DECIDE** l'application des dispositifs d'autorisation et de déclaration six mois à compter de la publication de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance à la date indiquée ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Le Maire,

Jean Gilbert BAPSALLE

Voies et délais de recours

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte

Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Bordeaux peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-Préfecture de Langon

- date de sa publication

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.