

PERMIS DE LOUER

CONVENTION POUR LA RÉALISATION DE PRESTATIONS DE SERVICES ENTRE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PIÈGE LAURAGAIS MALPERE (CCPLM) ET LA COMMUNE DE BRAM

Entre les soussignés :

La **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** représentée par **Monsieur André VIOLA**, son **Président** dûment habilité par délibération du

D'une part,

Et :

La commune de **BRAM**, représentée par **Madame Claudie FAUCON MEJEAN**, son **Maire** dûment habilité par délibération n°....., du

D'autre part,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

En vue d'améliorer l'habitat indigne et de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi Alur » a créé des dispositifs permettant aux établissements publics à coopération intercommunale (EPCI) compétent en habitat, de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Pour les collectivités concernées, l'objectif est de vérifier la qualité des logements mis en location sur le territoire délimité préalablement par elles.

C'est ainsi que la loi de 2014 a inséré dans le code de la construction et de l'habitation un chapitre consacré à la déclaration de la mise en location (CCH, art. L634-1 s.) et un autre dédié à l'autorisation préalable de mise en location (CCH, art. L635-1 s.).

La **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**, compétente en matière d'habitat, a, par délibération **du 23 février 2023**, décidé la mise en place du permis de louer et plus particulièrement du régime de l'autorisation préalable de mise en location, et a délimité une zone dans laquelle la mise en location d'un bien immobilier sera soumise à cette autorisation préalable. Ladite délibération a précisé les catégories et caractéristiques des logements concernés, a fixé la date d'entrée en vigueur du dispositif au 1^{er} janvier 2019, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt du dossier.

Ainsi, pour les logements concernés, le régime d'autorisation préalable de mise en location conditionnera la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le **Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**.

Sont concernés les baux portant sur les locaux loués vides ou meublés constituant la résidence principale du locataire. Ne sont concernées ni la reconduction du bail ni son renouvellement, ni la conclusion d'un avenant au contrat.

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise au respect de certaines conditions. Ce refus doit être motivé et préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits. À défaut de notification d'une décision expresse dans le mois suivant le dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé **par le Président de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**, vaut autorisation, sans toutefois pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

L'autorisation doit être suivie d'une mise en location dans les deux ans de sa délivrance. À défaut, elle devient caduque.

La demande d'autorisation, qui doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au bail, comporte en annexe le dossier diagnostic technique de l'article 3-3 de la loi de 1989.

En cas de mutation (à titre gratuit ou onéreux) du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire. 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.

Lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, l'intéressée peut procéder à la régularisation de sa situation dans le délai d'un mois.

Sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, le non-respect de ses obligations par le bailleur va pouvoir entraîner :

- En cas de mise en location d'un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation : une amende maximale de 5 000€, montant porté à 15 000€ en cas de récidive dans les trois ans ;
- En cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation : une amende au plus égale à 15 000€.

Par ailleurs, compte tenu de la volonté de la Commune de **BRAM** de lutter contre l'habitat indigne dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-bourg, il est proposé de lui confier l'instruction des demandes d'autorisations préalables de mise en location, en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5214-16-1.

Étant précisé que la convention de gestion n'entraîne pas un transfert de compétence mais une délégation de la gestion de l'instruction relative au permis de louer.

Par conséquent, il convient de fixer par la présente convention les modalités de la mission que la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**, entend confier à la commune de **BRAM**.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ EXPRESSÉMENT CONVENU ENTRE LES PARTIES :

ARTICLE 1^{er} : OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Sur le fondement de l'article L.5214-16-1 du code général des collectivités territoriales, et des articles L.635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** confie à la commune de **BRAM** l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location (également appelé aux présentes « permis de louer »), portant sur des biens concernés, inclus dans le périmètre communal et dans la zone soumise à autorisation, conformément à la délibération du conseil communautaire **du**, ci annexée.

La présente convention a ainsi pour objet de définir les modalités de l'instruction de ces demandes.

Il est expressément rappelé que la présente convention ne concerne que la seule instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location, la décision prise à l'issue de l'instruction restant de la compétence du président de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION ET FONDEMENTS

La présente convention concerne l'instruction des demandes d'autorisation préalable, définies aux articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitat, déposées dans le périmètre défini par délibération **du 23 février 2023** et annexée aux présentes.

ARTICLE 3 : DÉFINITION OPÉRATIONNELLE DES MISSIONS

La demande d'autorisation est établie par le(s) bailleur(s) ou leur mandataire, qui précise :

- Pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- Pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée, et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- La localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

La demande d'autorisation de mise en location d'un logement situé dans la zone soumise à autorisation est formulée préalablement à la signature du bail, par délégation du Président auprès de **Mme Claudie FAUCON MEJEAN Vice Présidente** de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** selon les modalités suivantes :

par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse de la **Commune de BRAM Hôtel de Ville - rue du Chanoine Andrieu - F11150 Bram**

- par voie électronique à l'adresse **permisdelouerbram@ccplm.fr**

Les informations à fournir au dossier de demande sont détaillées dans le décret n°0296 du 21 décembre 2016. La demande est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement (cerfa n°15652*01).

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est annexé à cette demande.

La mise en location d'un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, l'autorisation peut être refusée ou soumise à conditions. Le rejet est motivé et, si la décision en prescrit, elle précise la nature des travaux ou des aménagements exigés.

À défaut de notification expresse, le silence gardé un mois vaut autorisation tacite. Cette dernière ne signifie pas reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

Elle doit être suivie d'une mise en location dans les deux ans, sous peine de caducité.

L'autorisation est jointe au bail. En cas de vente ou de donation du logement, l'autorisation en cours de validité est transmise au nouveau propriétaire sur déclaration de transfert et accord du bénéficiaire initial.

La demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location ou relocation.

Pour l'application de la présente convention, une mise en location, une relocation ou une nouvelle mise en location sont définies comme étant la conclusion d'un contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (baux habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation), à l'exclusion de sa reconduction ou de son renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS – RÉPARTITION DES MISSIONS

Le dossier de demande d'autorisation sera déposé :

En version papier à **Mme Claudie FAUCON MEJEAN Vice Présidente de la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère Commune de BRAM Hôtel de Ville - rue du Chanoine Andrieu - F11150 Bram**

- (lettre recommandée avec accusé de réception ou dépôt contre récépissé)
- ou en version électronique à l'adresse **permisdelouerbram@ccplm.fr**

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. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente mentionnée au I de l'article L.635-1.

ARTICLE 4-1 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Les services de la commune de **BRAM** devront réaliser les missions suivantes, que ce soit pour une demande initiale ou pour une demande de transfert :

A. Lors de la phase du dépôt de la demande :

- Vérifier la complétude de la demande dans les 7 jours de la réception.

Lorsqu'une demande est incomplète, la commune de **BRAM** indique sans délai par courrier (ou par courrier électronique) au demandeur des pièces et informations manquantes exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle fixe un délai pour la réception de ces pièces et informations qui ne pourra être supérieur à un mois à compter de la réception du courrier d'incomplet. À défaut, la demande sera rejetée.

- Affecter un numéro d'enregistrement au dossier ;
- Remettre un récépissé/accusé de réception au demandeur dans le délai maximum **de 7 jours** (remise en mains propres, courrier recommandé avec accusé de réception ou courrier électronique indiqué sur le cerfa). Le récépissé comportera les mentions suivantes :
 - La date de réception de la demande ;
 - La date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera acceptée.
Rappel : « À 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 président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat vaut autorisation préalable de mise en location »
 - La désignation, l'adresse postale et, le cas échéant, électronique, ainsi que le numéro de téléphone du service chargé du dossier ;
 - Les sanctions encourues en cas de défaut d'autorisation (article L.635-7 du CCH)

B. Lors de l'instruction de la demande :

- Effectuer toutes les vérifications nécessaires sur site ;
- Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, dresser une liste de travaux ou aménagements pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité, le cas échéant avec le concours d'un homme de l'art, à ses frais ;
- Proposer la décision à la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** à l'adresse mail indiquée ci-avant, une semaine maximum avant la fin du délai d'instruction :

L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

La proposition de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location sera motivée et précisera la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité publiques.

Nonobstant l'article L.635-3, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

ARTICLE 4-2 : OBLIGATIONS DE L'EPCI

A. Lors de la phase du dépôt de la demande :

Le dépôt des demandes d'autorisation et des demandes de transfert d'autorisation en cours de validité sera réalisé par délégation du Président auprès de **Mme Claudie FAUCON MEJEAN Vice-Présidente** de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère, Commune de BRAM Hôtel de Ville - rue du Chanoine Andrieu - F11150 Bram**, qui disposera de deux jours ouvrés pour transmettre la demande à la commune par tous moyens.

B. Lors de la phase de la décision :

Les propositions de décisions transmises par la commune de **BRAM** conformément aux dispositions ci-avant, seront signées par délégation du Président par **Mme Claudie FAUCON MEJEAN Vice-Présidente** de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** et transmises au demandeur.

En cas de désaccord sur le contenu de la décision, le **Président** de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** peut décider de ne pas suivre la proposition de la Commune de **BRAM**. Dans ce cas, la commune est déchargée de toute responsabilité liée à cette décision.

Ainsi, lors de la décision, les services de doivent :

- Notifier au demandeur la décision **du présidente** (LRAR), en lui précisant que l'autorisation doit être jointe au contrat de bail, et que 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 ;
- En cas de décision de rejet, transmettre la décision à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux ;
- En cas de décision de refus d'autorisation préalable de mise en location ou en cas de décision d'autorisation assortie de réserves, celles-ci sont également transmises au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et sont inscrites à l'observatoire des logements indignes (mentionné à l'article 3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit du logement)
- Informer la commune de la transmission de la décision, et lui en adresser une copie.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE TRANSFERT DES PIÈCES ET DOSSIERS

La demande sera transmise à la commune par tout moyen.

L'envoi par la commune de **BRAM** de la proposition de décision se fera par voie électronique à l'adresse suivante : **permisdelouerbram@ccplm.fr** ou par tout moyen, au plus tard une semaine avant la fin du délai d'instruction.

Par délégation du Président **Mme Claudie FAUCON MEJEAN Vice-Présidente** de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** adressera la décision au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique indiqué sur le cerfa.

ARTICLE 6 : ARCHIVES

La commune conservera les archives des dossiers traités.

ARTICLES 7 : MODALITÉS DE RECOURS – RESPONSABILITÉ

Pendant toute la durée de la présente convention, la commune de **BRAM** assure, sous sa responsabilité, la bonne exécution des prestations qui lui seront confiées par la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère**.

En cas de désaccord sur le contenu de la décision, le président de la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** peut décider de ne pas suivre la proposition de la commune de **BRAM**. Dans ce cas la commune de **BRAM** est déchargée de toute responsabilité liée à cette décision.

ARTICLE 8 : DURÉE

La présente convention s'applique à compter du **26 septembre 2023**, pour une durée d'un an tacitement reconductible. Les parties ont la faculté de résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue au moins un mois avant la fin de la convention ou de son renouvellement. Cette convention pourra être modifiée par avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 9 : CONDITIONS FINANCIÈRES

Les missions sont réalisées par la commune de **BRAM** à titre gratuit. Aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée à la **Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère** au titre de cette convention de gestion.

ARTICLE 10 : CONTENTIEUX

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différent à une instance juridictionnelle. Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait à **BRAM**, le, en trois exemplaires.

<p>Pour la Communauté de Communes Piège Lauragais Malepère</p> <p>Le Président, Monsieur André VIOLA</p>	<p>Pour la commune de BRAM</p> <p>Le Maire, Madame Claudie FAUCON MEJEAN</p>
--	--