



Miramont-de-Guyenne

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE
Commune de MIRAMONT-de-GUYENNE
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance Ordinaire du 2 décembre 2024

Nombre de membres composant le Conseil : 23
Nombre de membres en exercice : 23
Nombre de membres présents : 16
Nombre de membres représentés : 2

L'an deux mil vingt-quatre, le deux décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Noël VACQUÉ, Maire, en séance ordinaire, sur convocation régulièrement faite le vingt-huit novembre.

PRESENTS :

Jacques BOREL - Jérôme COTTIER - Isabel ENRIQUEZ - Claude ETIENNE - Nora GALLO - Fabien GAVA - Patrick ISSARTEL - Jean-Pierre PERSONNE - Cécile RICHARD - Christelle SAINT-BAUZEL - Joseph SALVI - Hélène SAUVE (départ 19h51 retour 20h15) - Luc SAUVE (arrivé à 19h15) - Ginette SOULIER - Christophe TRIQUET-SABATÉ (départ à 19h51) - Jean-Noël VACQUÉ

REPRESENTÉS :

Jean-François BOULAY avait donné procuration à Claude ETIENNE
Myriam GROSSIAS avait donné procuration à Hélène SAUVE

ABSENTS :

Guylaine BISSON - Chloé CHALAN - Gianni MENEGHELLO (excusé) - Jacques PAGES (excusé) - Samira TAFTI

Secrétaire de séance : Cécile RICHARD

Assistait à la réunion, nommée Auxiliaire du Secrétaire de séance : Pauline DELAMARE

Délibération n°DL.2024-110-85 : APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN AMENDE DU PERMIS DE LOUER

Christelle SAINT-BAUZEL, rapporteur, expose :

Afin de lutter contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un régime de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location de logements sur un secteur ou sur une liste d'immeubles.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location de logements a été instauré sur la commune le 6 novembre 2019 (délibération n°DL.2019-081-85).

Ce dispositif est entré en vigueur en date du 1^{er} juin 2020.

La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par la Maire de la commune.

Depuis la mise en application du permis de louer sur la commune, on constate une évolution des demandes de permis de louer :

- 4 demandes en 2020
- 25 demandes en 2021
- 24 demandes en 2022
- 41 demandes en 2023
- 32 demandes en 2024 (de janvier à octobre)

La loi Alur du 24 mars 2014 ayant renforcé la place et les responsabilités des Mutualités Sociales Agricoles pour lutter contre la non décence des logements en leur attribuant la mise en œuvre et la gestion de la conservation des aides au logement, une convention de partenariat « relatives aux échanges de données dans le cadre du permis de louer » a été adoptée en Conseil Municipal, le 4 septembre 2023 (délibération n°DL.2023-010-85).

La transmission de ces données, permet de vérifier si les propriétaires des logements situés dans la zone du permis de louer ont bien fait l'objet d'une demande d'autorisation.

AR Prefecture

047-214701682-20241202-DL2024_110-DE
Reçu le 05/12/2024
Publié le 05/12/2024

Commune de MIRAMONT-de-GUYENNE

La loi N°2024-322 du 9 avril 2024 (décret 2024-970 du 30 octobre 2024 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation relatif à l'autorisation préalable de mise en location), visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement :

- Sur l'article 23, il est indiqué que le Code de la Construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« Au premier alinéa de l'article L.634.-4, les mots « représentant de l'état dans le département » sont remplacés par les mots « Maire de la commune exerçant la compétence prévue au 1 de l'article L.634-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L.63461 ou le président de l'EPCI exerçant la compétence prévue au 1 dudit article L.634-1 ».

Il apparait également une modification de l'article L635-1 – Article 7, du chapitre III :

« A la demande, d'une ou plusieurs communes membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L.635-3 à 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location ».

A la lecture de ces retours d'expériences sur 4 années (2021 à 2024), le permis de louer semble être un outil adapté au traitement des « faiblesses » de la commune, et pertinent au regard des enjeux identifiés en matière de logement.

Considérant que la Commune souhaiterait désormais renforcer son action et appliquer des sanctions aux propriétaires qui ne seraient pas en conformité avec les dispositions des lois précitées et qui demeurent transposées dans le Code de La Construction et de l'Habitation ;

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, le Maire peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5000€ dans les conditions précisées par l'article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le montant de l'amende peut être portée à 15 000 euros lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de refus d'autorisation.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la procédure de mise en amende du permis de louer :

1. Déroulement de la procédure :

- Constatation de l'infraction par la collectivité : location en dépit d'un refus d'autorisation ou en l'absence de demande d'autorisation.
- Information du contrevenant par la collectivité par une lettre recommandée avec accusé de réception, demandant la mise en conformité.
- Transmissions des informations aux services de l'état : DDT, CAF, MSA, Trésor public.
- Le contrevenant peut procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois, temps qui lui est impartit pour présenter ses observations, et se mettre en conformité.

Pour cela il devra adresser à Monsieur le Maire une copie du récépissé de demande d'autorisation préalable de mise en location de son logement.

- En cas de constatations de non régularisation dans les délais impartis, un arrêté municipal individuel fixant le montant de l'amende administrative, sera envoyé au contrevenant en lettre recommandée avec accusé de réception.
- Demande d'édition d'un titre de recettes.

2. Montant des amendes (les frais de recouvrement en cas d'amende impayées seront à la charge du contrevenant) :

		Montant de l'amende	
Procédure	Type d'infraction	Première infraction	Nouveau manquement dans un délai de 3 ans
	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML	1 000€	2 000€

AR Prefecture

047-214701682-20241202-DL2024_110-DE
Reçu le 05/12/2024
Publié le 05/12/2024

Commune de MIRAMONT-de-GUYENNE

Autorisation préalable avant mise en location (APML)	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML aggravé par le dysfonctionnement dans le logement pouvant nuire à la santé et la sécurité des occupants	3 000€	8 000€
	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML aggravé par le fait que le logement soit frappé par d'un arrêté de péril et d'insalubrité.	5 000€	15 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée sans avoir réalisé l'ensemble des travaux mentionnés par la collectivité	3 000€	5 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée (logement indécents).	5 000€	10 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée (état du logement niveau péril ou insalubrité)	7 500€	15 000€

3. Contestation de l'amende :

Toute contestation relative au présent acte, devra être faite dans un délai de 2 mois qui suivent sa notification auprès de la collectivité ayant relevé l'infraction.

Le Conseil Municipal :

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Considérant le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-5 relatifs à l'autorisation préalable de mise en location ;

Considérant les dispositions de la loi N°2024 -322 du 9 avril 2024, visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Considérant l'attribution de prérogatives de la Communauté des Communes du Pays de Lauzun à la Commune de Miramont de Guyenne dans le cadre de la mise en œuvre du permis de louer ; du conseil communautaire du mercredi 27 novembre 2024.

Considérant que la Commune souhaiterait désormais renforcer son action et appliquer des sanctions aux propriétaires qui ne seraient pas en conformité avec les dispositions des lois précitées et qui demeurent transposées dans le Code de La Construction et de l'Habitation ;

Après en avoir délibéré ;

AR Prefecture

047-214701682-20241202-DL2024_110-DE
Reçu le 05/12/2024
Publié le 05/12/2024

Commune de MIRAMONT-de-GUYENNE

DÉCIDE

Article premier : La procédure de mise en amende du permis de louer est adoptée, jointe en annexe.

Article 2 : La mise en amende du permis de louer entrera en vigueur au 01/01/2025.

Article 3 : La recette de ces amendes administratives seront versées sur le budget de la commune.

Article 4 : le Maire et le Comptable Public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, formé auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification ; en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, le tribunal susmentionné peut être saisi via le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

Nombre de suffrages exprimés : 18

Délibération adoptée à l'**UNANIMITÉ**.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération, compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité et de sa publication, conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.

Fait à Miramont-de-Guyenne, le 3 décembre 2024

Le Maire

Jean-Noël

