AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

Albret Communauté

CONVENTION D'ENTENTE BIPARTITE

ENTRE

ALBRET COMMUNAUTÉ,

ET

LA COMMUNE DE NÉRAC

Relative à l'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location (APML)

et du traitement des déclarations de mise en location (DML)

dans le cadre de l'instauration du permis de louer

ENTRE

Albret Communauté, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Centre Haussmann, 10 place Aristide BRIAND 47600 NÉRAC, représentée par son Président Alain LORENZELLI dûment habilité par le conseil communautaire du 23 mars 2022.

ET

La Commune de Nérac, dont le siège social est situé place du Général De Gaulle, représentée par son Maire Nicolas Lacombe dûment habilité.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire,
Vu le chapitre III « lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil » de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « Loi ELAN » modifiant le code de la construction et de l'habitation (articles L.634-1 à L.634-5, R.634-1 à R.634-5, L.635-1 à L.635-1 et R.635-1 à R.635-5).
Vu les statuts d'Albret Communauté.
Vu la délibération du conseil communautaire n°DE-042-2021 du 24 mars 2021 actant le principe d'institution du permis de louer.
Vu la délibération du conseil communautaire n°DE-083-2021 du 22 septembre 2021 instaurant le permis de louer sur la commune de Nérac.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DELI152022-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

EXPOSÉ PRÉALABLE

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 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.).

Albret Communauté, compétente en matière d'habitat, a, par délibération n°DE-083-2021 en date du 22 septembre 2021, décidé la mise en place du permis de louer et plus particulièrement du régime de l'autorisation préalable de mise en location sur la commune de Nérac, 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, et a fixé la date d'entrée en vigueur du dispositif au 1er avril 2022, 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.

Sont concernés les baux portant sur des 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 d'Albret Communauté 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 de 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 ;

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DE1115202 2-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

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€.

Compte tenu de la création à part entière d'un service habitat, et de l'élaboration en cours du programme local de l'habitat (PLH), Albret Communauté a décidé d'assurer à la demande des communes le désirant le déploiement du dispositif « permis de louer » sur le territoire.

Le service permet de mutualiser les compétences existantes pour offrir à l'ensemble des communes un service de qualité.

Etant précisé que la convention d'entente bipartite vise à définir 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 du service habitat d'Albret Communauté et le rôle de la commune dans la mise en œuvre de ce dispositif.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet d'assurer une parfaite coordination entre le service habitat et les communes, pour l'instruction des autorisations préalables de mise en location et le suivi des déclarations de mise en location.

Elle précise les missions et obligations de chaque partie l'une envers l'autre, dont le respect conditionne l'efficience du processus aboutissant à une prise de décision par Albret Communauté, en conformité avec le cadre législatif et réglementaire applicable.

ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION

La présente convention concerne l'ensemble de la procédure d'instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location, définies aux articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-5 du code de la construction et de l'habitat, déposée dans le périmètre défini par la délibération n°DE-083-2021 du 22 septembre 2021 ainsi que le suivi des déclarations de mise en location, définies aux articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-5 du code de la construction et de l'habitat, déposée sur le reste de la commune de Nérac, conformément à cette même délibération.

Le service Habitat d'Albret Communauté, situé au centre Haussmann, 10 place Aristide Briand, 47600 NÉRAC se charge du suivi administratif du permis de louer, gère le suivi des déclarations et délègue à Soliha la phase d'instruction des demandes d'autorisation pour un an à compter du 1er avril 2022, conformément au marché public passé par Albret Communauté et définissant la mission.

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

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DELI152022-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

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, auprès du Président d'Albret Communauté selon les modalités suivantes :

- par courrier recommandé avec accusé de réception au service Habitat d'Albret Communauté,
- par voie électronique à l'adresse habitat@albretcommunaute.fr,
- directement sur le site Internet d'Albret Communauté à l'aide d'un formulaire automatique.

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 péril, ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation ne peut pas être autorisée. 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.

A 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 nouvelle 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 d'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.

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 du code de la construction et de l'habitat.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DE111520 22-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

La Commune renseigne les propriétaires bailleurs concernés par l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location et leur diffuse la plaquette d'information sur le permis de louer élaborée avec les services habitat et communication de la Communauté de Communes.

Elle les informe sur la constitution du dossier et leur donne, si nécessaire les imprimés de demande d'autorisation (cerfa 15652*01) et de déclaration (cerfa 15651*01).

Les documents (cerfa, guide...) sont disponibles sur le site internet et au siège d'Albret Communauté.

L'ensemble des professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières...) dispose des documents relatifs à la mise en place du permis de louer sur le territoire d'Albret Communauté.

Le service habitat assure des permanences téléphoniques pour renseigner les propriétaires.

ARTICLE 5 : ATTRIBUTIONS DU SERVICE HABITAT, INSTRUCTEUR DU PERMIS DE LOUER

Le service habitat assure la réception, l'enregistrement et le suivi des déclarations de mise en location ainsi que la réception, l'enregistrement et l'instruction des autorisations préalables de mise en location.

Il assure l'instruction réglementaire de la demande d'autorisation préalable de mise en location, depuis sa transmission par le propriétaire jusqu'à la signature de la décision par le Président et l'envoi au propriétaire.

La phase « instruction » est partiellement déléguée à Soliha (visite et rédaction du rapport technique).

Dans ce cadre, il assure les tâches suivantes :

a) Phase de dépôt de la demande :

- Vérification du caractère complet du dossier (dans les 7 jours de la réception).

Si tel n'est pas le cas le service habitat indique sans délai, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, par courrier électronique, au demandeur les pièces et informations manquantes exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur. Il 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. A défaut la demande sera rejetée ;

- Affectation d'un numéro d'enregistrement au dossier ;
- Remise d'un récépissé de dépôt/accusé réception au demandeur dans le délai légal maximum de sept (7) jours (en main propre, courrier recommandé avec accusé de réception ou courrier électronique indiqué sur le formulaire de demande). Le récépissé comportera les mentions suivantes :
  - Date de réception de la demande ;
  - Date à laquelle, à défaut de décision expresse, celle-ci sera réputée acceptée ;

    Rappel : 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 Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat vaut autorisation préalable de mise en location
  - Désignation, adresse postale et, le cas échéant, électronique, ainsi que le numéro de téléphone de l'Instructeur chargé du dossier ;

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL115202 2-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

- Sanctions encourues en cas de défaut d'autorisation (article L.635-7 du CCH)

b) Phase d'instruction :

a. Prestation déléguée à Soliha :

- Visite du logement pour 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, l'instructeur dresse 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, aux frais du demandeur,
- Rédaction du rapport de visite avec avis technique,

b. Prestation en régie :

- Rédaction du projet d'arrêté formalisant la décision :
  - 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 péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

c) Phase de décision et suivi :

- Transmission au Président de l'arrêté, une semaine maximum avant la fin du délai d'instruction ;
- Signature de l'arrêté par le Président d'Albret Communauté,
- Notification de la décision du Président, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par courrier électronique, au demandeur en lui précisant que l'autorisation doit être jointe au contrat de bail, et qu'elle 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, la décision sera transmise 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 seront également transmises au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 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 au logement) ;
- Transmission de la décision signée à la commune par mail ;
- Visite de contrôle en cas de travaux et rédaction d'une nouvelle décision.

ARTICLE 7 : CLASSEMENT-ARCHIVAGE

Au terme de la procédure d'instruction, le service habitat transmet à la commune une copie de la

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL115202 2-DE
Reçu le 22/11/2022

AR Prefecture
047-200068948-20220323-DE_051_2022-DE
Reçu le 29/03/2022
Publié le 29/03/2022

décision par voie électronique et conserve le dossier complet (numérique et papier).

Les dossiers se rapportant aux actes et autorisations visés à l'article 3 sont classés et archivés par le service instructeur.

Albret Communauté est seule responsable de l'archivage de ces dossiers, selon les modalités définies par la circulaire DGP/SIAF/2012 portant instruction pour le tri et la conservation, aux archives communales, des documents postérieurs à 1982 produits par les services et établissements publics des Communes.

ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

La présente convention s'applique à compter du 1er avril 2022, date d'entrée en vigueur du permis de louer sur la commune de Nérac, pour une durée d'un an tacitement reconductible.

Les parties ont la faculté, à tout moment, de résilier la présente convention, en respectant un préavis de trois mois, notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FINANCIERES

La prise en charge des frais résultant de l'instruction des demandes d'autorisation est à la charge de la commune (prestation de Soliha pour la réalisation des visites et la production des rapports) à hauteur de 75% suivant présentation des factures de Soliha. SI le nombre de dossier dépasse le seuil fixé par le contrat, la présente convention devra faire l'objet d'un avenant pour définir les nouvelles modalités de financement du service en régie.

ARTICLE 10 : CONTENTIEUX

Les procédures contentieuses relatives aux autorisations mentionnées *supra* à l'article 3 sont assurées et prises en charge financièrement par la Communauté de Communes.

Les dispositions du présent article s'appliquent y compris en dehors de la période de validité de la présente convention, dès lors que la décision attaquée a été instruite et a fait l'objet d'une décision du Président dans le délai de validité de la présente convention.

Fait à Nérac

Le Maire

Fait à Nérac,

Le Président d'Albret Communauté

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DELI152022-DE
Reçu le 22/11/2022