VILLE DE Graulhet

ARRÊTÉ N°2025/172

Objet :

Autorisation sous réserve de mise en location d'un logement

Réf : GRA25-014 / Adresse :3 rue Barricouteau 81300 GRAULHET

Le Maire,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment ses articles L.635-1 à L.635-11, R635-1 à R635-5 et ses articles L.511-1 à L.551-1,

VU le Code de Santé Publique, notamment ses articles R.1331-14 à R.1331-78 modifiés par le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2212-2 ;

VU la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renforcé dite « ALUR », et en particulier le chapitre 3 de son titre II « Renforcer les outils de lutte contre l'habitat indigne », section 3 « Améliorer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne », articles 92 et 93,

VU le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclarations et d'autorisations préalables de mise en location de logements ;

VU les arrêtés n° LHAL 1634601A et LHAL1634597A du 27 mars 2017 relatifs aux formulaires CERFA de demande d'autorisation préalable de mise en location et de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location, ainsi que de déclaration de mise en location,

VU le décret du 30 janvier 2002 relatif au caractéristiques du logement décent, modifié par la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental du Tarn ;

VU la délibération n°137_2024 du Conseil de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 8 juillet 2024 relative à l'instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location, et la délégation de la mise en œuvre à la commune de Graulhet ;

VU la délibération n°2024/095 du conseil municipal du 11 juillet 2024 relative à l'instauration du permis de louer

CONSIDERANT la demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sis 3 rue Barricouteau à Graulhet, déposée le 25/03/2025 et enregistrée sous le numéro n° 25-014 ;

CONSIDERANT le constat de visite du logement effectuée en date du 28/03/2025 par le service instructeur du permis de louer dans le logement faisant l'objet de la demande d'autorisation ;

CONSIDERANT que le document d'état des installations électriques relève plusieurs anomalies pouvant porter atteinte à la sécurité de l'occupant, anomalies également relevées lors de la visite du logement, à savoir : section de conducteurs inadaptés, matériel électrique vétustes, conducteurs non isolés,

CONSIDERANT que ces désordres relèvent d'infraction à l'article 51 du Règlement sanitaire Départemental et à l'article 2.5 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 20002 relatif aux caractéristiques du logement décent, modifié par le décret n°2023-796 du 18 août 2023 article 4 ;

CONSIDERANT que le document d'état des installations gaz relève plusieurs anomalies classées A2 pouvant porter atteinte à la sécurité de l'occupant, anomalies également relevées lors de la visite du logement, à savoir : l'extrémité de l'organe de coupure d'appareil ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée, et le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air ;

CONSIDERANT que ces désordres relèvent d'infraction aux articles 52 et 53 du Règlement sanitaire Départemental et à l'article 2.5 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 20002 relatif aux caractéristiques du logement décent, modifié par le décret n°2023-796 du 18 août 2023 article 4 ;

ARRÊTE

Article 1 : La mise en location du logement sis 3 rue Barricouteau à Graulhet, cadastré AT0195, ayant fait l'objet de la demande enregistrée sous le numéro 25-014 est autorisée, sous réserve pour le bailleur de se conformer aux dispositions suivantes :

Fournir un justificatif de travaux visant à lever les anomalies électriques et gaz.

Observations/Informations :

- *En référence à l'article R1331-46 du code de la santé publique, il est rappelé l'importance de veiller à l'entretien général du bâtiment, notamment le balcon du deuxième étage pouvant à terme causer des désordres impliquant la sécurité des occupants.*

Article 2 : Le demandeur devra justifier de la mise en œuvre des mesures prescrites, sous un délai de 1 mois et avant la mise en location, auprès du service compétent (permisdelouer@gaillac-graulhet.fr / 05 63 42 85 50 - Place Elie Théophile, 81300 Graulhet). Il fournira la preuve et la conformité de ces travaux en fournissant une facture de professionnel ou de nouveaux diagnostics du logement réalisés après travaux.

Article 3 : Le présent arrêté doit être annexé au bail en cas de location. L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque mise en location. Elle devient caduque s'il apparait qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

Article 4 : La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publique, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre.

Article 5 : 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.

Article 5 : « Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse - sis 68, rue Raymond IV BP 7007 - 31 068 Toulouse cedex 07 - dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le tribunal Administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : https://www.telerecours.fr ».

Article 7 : Madame le Directrice Générale des Services de la commune, Monsieur le préfet, Madame la Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Le présent arrêté sera transmis à M. le Préfet du Tarn et à la Caisse d'Allocations Familiales.

Article 9 : Le présent arrêté sera notifié par mail au propriétaire, M. Maxime MAJOUB, et à son mandataire, l'agence immobilière Century 21 SG Immo.

Déposé en Préfecture le : 05 MAI 2025

Publié le : 05 MAI 2025

Fait à Graulhet, le 30 AVR. 2025

Le Maire, Blaise Aznar

MAIRIE DE GRAULHET GRAULHET TARN