VILLE DE Graulhet

ARRÊTÉ N° 2025/450

Objet :

Autorisation sous réserve de mise en location d'un logement

Réf : GRA25-051 / Adresse : 4 rue sœur St François (1er étage), 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 4 rue sœur St François (1er étage) à Graulhet, déposée le 02/10/2025 et enregistrée sous le numéro n° 25-051,

CONSIDERANT le constat de visite du logement effectuée en date du 09/10/2025 par le service instructeur du permis de louer dans le logement faisant l'objet de la demande d'autorisation,

CONSIDERANT que lors de la visite, il a été mesuré que la fenêtre de la cuisine ainsi que les fenêtres des parties communes ont un appui de fenêtre inférieur à 0,90 m, présentant un potentiel risque de chute pour les occupants,

CONSIDERANT que ce désordre relève d'infraction à l'article 134-59 du Code de la construction et de l'Habitat,

CONSIDERANT que lors de la visite, il a été constaté que le conduit de gaz de la cuisinière est à remplacer en 2025,

CONSIDERANT que ce désordre relève d'infraction à l'article 52 du Règlement Sanitaire Départemental,

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 : accessibilité de l'appareil général de coupure, conducteurs non isolés, mais aussi section des dispositifs de protection non-adaptés,

CONSIDERANT que ce désordre relève d'infraction à l'article R 1331-31 du Code de la Santé Publique, 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 4 rue sœur St François (1er étage) à Graulhet, cadastré AT0231, ayant fait l'objet de la demande enregistrée sous le numéro 25-051 est autorisée sous réserve pour le bailleur de se conformer aux dispositions suivantes :

- Faire réaliser les travaux visant à lever les anomalies électriques ;
- Faire réaliser les travaux visant à sécuriser les appuis de fenêtre ;
- Faire remplacer le conduit de gaz de la cuisinière.

Article 2 : Le demandeur devra justifier de la mise en œuvre des mesures prescrites, sous un délai de 3 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 un nouvel état des installations électriques réalisé après travaux, et une photo de la mise en sécurité de l'escalier.

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 6 : « 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 : Les 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. Henriot et son mandataire l'agence Century 21 SG Immo.

Déposé en Préfecture le : 30 OCT. 2025

Publié le : 30 OCT. 2025

Fait à Graulhet, le 29 OCT. 2025
Le Maire, Blaise AZNAR

MAIRIE DE GRAULHET
GRAULHET
TARN