



PERMIS DE LOUER
CONVENTION DE GESTION
ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BASSEE MONTOIS
ET LA COMMUNE DE BRAY-SUR-SEINE

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BASSEE MONTOIS, dont le siège est situé 80, rue de la Fontaine – 77 480 BRAY-SUR-SEINE, représentée par Monsieur Roger DENORMANDIE, Président de la Communauté de Communes Bassée Montois, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° du
Ci-après dénommée « la Communauté de communes »

Et,

LA COMMUNE DE BRAY-SUR-SEINE, dont le siège est situé Place Général de Gaulle – 77 480 BRAY-SUR-SEINE, représenté par Monsieur Alain CARRASCO, son Maire, dûment habilité par délibération n° du
Ci-après dénommée « la commune » ou « le service de la commune »,

D'autre part,

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT 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 mise en location (CCH, art. L. 634-1 et suivants) et un autre dédié à l'autorisation préalable de mise en location (CCH, art. L. 635-1 et suivants).

La Communauté de communes Bassée Montois, compétente en matière d'habitat au titre de la politique du logement et du cadre de vie, a, par délibération n° en date du, mis en place du permis de louer sur la commune de Bray-sur-Seine, définit les

catégories et caractéristiques des logements concernés, a fixé la date d'entrée en vigueur du dispositif, 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 de l'EPCI 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 du 6 juillet 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 Bray-sur-Seine de lutter contre l'habitat indigne, il est proposé de lui confier l'instruction des demandes d'autorisations préalables de mise en location.

En effet, en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 5214-16-1, la Communauté de communes Bassée Montois peut confier à la commune de Bray-sur-Seine la gestion de certains services relevant ses attributions par le biais d'une convention de gestion. Ce mécanisme est en outre conforté par la jurisprudence (CJUE, 9 juin 2009, commission c/ Allemagne, C-480/6) dans son mode de passation sans mise en concurrence ni publicité préalable.

Etant précisé que la convention de gestion n'entraîne pas un transfert de compétence mais une gestion et un suivi 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, entend confier à la commune.

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

ARTICLE 1er - OBJET ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Sur le fondement de l'article L 5214-16-1 du code général des collectivités territoriales, la Communauté de communes confie à la commune de Bray-sur-Seine le suivi ainsi que 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 n°..... 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 l'instruction des dossiers, la décision prise à l'issue de l'instruction restant de la compétence exclusive du président de la Communauté de communes Bassée Montois.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION ET FONDEMENTS

La présente convention concerne le suivi ainsi que l'instruction des demandes d'autorisation préalable, déposées dans le périmètre défini par délibération du conseil communautaire n°..... en date du et annexée aux présentes.

ARTICLE 3 - DEFINITION OPERATIONNELLE DES MISSIONS

La demande d'autorisation est établie parie(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, auprès de la Mairie de Bray-sur-Seine selon les modalités suivantes :

- par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse de la Mairie de Bray-sur-Seine ou dépôt contre récépissé

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.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS - REPARTITION DES MISSIONS

Le dossier de demandes d'autorisation seront déposés :

- En version papier à l'Hôtel de Ville de la Mairie de Bray sur Seine (lettre recommandée avec accusé de réception ou dépôt contre récépissé)

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 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 :

- Réceptionner en Mairie de Bray-sur-Seine les demandes d'autorisation et les demandes de transfert d'autorisation en cours de validité
- Vérifier la complétude de la demande dans les 7 jours de la réception
Lorsqu'une demande est incomplète, la commune indique sans délai par courrier (ou par courrier électronique) au demandeur les 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 1 mois à compter de la réception du courrier d'incomplet. A défaut, la demande sera rejetée.
- Affecter un numéro d'enregistrement au dossier;
- Remettre un récépissé /accusé de réception au demandeur dans le délai légal maximum de 7 jours (remise en main 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 réputée acceptée.

Rappel : A défaut de notification d'une décision expresse dans le 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 :

o Effectuer toutes les visites et vérifications nécessaires sur site ;

o 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, aux frais du demandeur ;

o Proposer la décision par la rédaction de l'ensemble des projets d'arrêtés à la Communauté de communes Bassée Montois à l'adresse mail dédiée précisée ci-avant, une semaine maximum avant la fin du délai d'instruction : urba@cc-basseemontois.fr

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.

o Accompagnement de la Communauté de communes par la commune en cas de recours gracieux ou contentieux ;

Les procédures contentieuses relatives aux autorisations relevant de la présente convention sont assurées et prise en charge financièrement par la Communauté de communes.

o Visite de contrôle en cas de travaux et rédaction d'une nouvelle proposition de décision.

L'agent en charge du suivi du dispositif devra être habilité par la commune. L'assermentation des agents sera recherchée par la commune afin d'éviter toute forme de litige en cas de refus d'autorisation.

Afin d'assurer le bon suivi du dispositif, la commune devra s'assurer que l'agent en charge des visites dispose des compétences techniques et habilitation nécessaires à l'évaluation de l'état d'un logement.

ARTICLE 4-2 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Les propositions de décisions transmises par le service de la commune conformément aux dispositions ci-avant, seront signées par le Président de la Communauté de communes Bassée Montois et transmises au demandeur.

En cas de désaccord sur le contenu de la décision, le Président de la Communauté de communes Bassée Montois peut décider de ne pas suivre la proposition de la commune. Dans ce cas, la commune est déchargée de toute responsabilité liée à cette décision.

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

o Notifier au demandeur la décision du Président (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 ;

o 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.

o 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 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),

o Informer la commune de la transmission de la décision, et lui en adresser une copie par mail.

ARTICLE 5 - MODALITES DE TRANSFERT DES PIECES ET DOSSIERS

La demande arrivée à la Mairie de Bray-sur-Seine sera transmise à la Communauté de communes par tout moyen.

L'envoi par la commune de la proposition de décision se fera par voie électronique à l'adresse suivante : urba@cc-basseemontois.fr ou par tous moyens, au plus tard une semaine avant la fin du délai d'instruction.

La Communauté de communes Bassée Montois adressera la décision au demandeur :

- par Lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)
- ou par courrier électronique indiqué sur le Cerfa
- ou remise en main propre contre récépissé.

ARTICLE 6 – ARCHIVES

La commune conservera les archives des dossiers traités.

ARTICLE 7 - MODALITES DE RECOURS – RESPONSABILITE

Pendant toute la durée de la présente convention, la commune de Bray-sur-Seine assure, sous sa responsabilité, la bonne exécution des prestations qui lui seront confiées.

En cas de désaccord sur le contenu de la décision, le président de la Communauté de communes Bassée Montois peut décider de ne pas suivre la proposition du service de la commune. Dans ce cas, la Commune est déchargée de toute responsabilité liée à cette décision.

ARTICLE 8 – DUREE

La présente convention s'applique à compter du 13 juillet 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.

ARTICLE 9 - CONDITIONS FINANCIERES

Les missions sont réalisées par la Commune à titre gratuit. Aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne pourra être demandée à la Communauté de communes au titre de cette convention de gestion.

ARTICLE 10 – REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention. Tout litige qui n'aura pu être réglé à l'amiable sera porté devant le tribunal administratif de Melun.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

Fait au Bray-sur-Seine, le

Le Maire de la Commune de Bray-sur-Seine,

Le Président de la Communauté de
Communes Bassée Montois,

Alain CARRASCO

Roger DENORMANDIE