

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE D'ILLE SUR TET
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024****Date de convocation :**

12/12/2024

En exercice : 29

Présents : 19

Votants : 23

L'an deux mille vingt-quatre et le dix-huit décembre à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

Étaient présents : Mmes Mrs, Claude AYMERICH, Françoise CRISTOFOL, Jérôme PARRILLA, Caroline PAGÈS, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, Annabelle ALESSANDRIA, **adjoints**, Mmes Mrs, Evelyne FUENTES, Maryse NOGUÈS, Claudie SERRE, Xavier BERAGUAS, Yasine SEBAHOU, Armande IGLESIAS, Thierry COMES, GONZALEZ Béatrice, Danielle POUDADE, Valérie CRIBELLET **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Alain DOMENECH (pouvoir à William BURGHOFFER), Frédéric CRAVO (pouvoir à Raphaël LOPEZ), Mélissa OBBIH (pouvoir à Caroline PAGÈS), Caroline MERLE (pouvoir à Claude AYMERICH).

Absents : Mme Marielle ALONSO, et Mrs Jean-Louis LIGAT. Damien OTON, Jean-Philippe LECOINNET, Bernard COURCELLE, Matias ROBIN.

M. Yasine SEBAHOU a été désigné comme secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2024/92 : LOCATIONS IRRÉGULIÈRES AU PERMIS DE LOUER. DÉLIBÉRATION FIXANT LE MONTANT DES AMENDES ADMINISTRATIVES

Le dispositif du permis de louer est instauré dans les zones définies par la municipalité de d'Ille sur Tet pour lutter contre l'habitat indigne et renforcer le contrôle des logements locatifs. Mise en place du permis de louer par délibération du 29 novembre 2018, extension du périmètre et mise en place de la déclaration sur le reste du territoire communal, par délibération du 23 septembre 2021.

Conformément aux articles L.635-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ce dispositif impose aux propriétaires de solliciter une autorisation / déclaration préalable avant toute mise en location de leur bien immobilier dans les zones concernées.

Selon le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016, l'absence de déclaration était sanctionnable par une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € et dont le produit est versé à l'Agence nationale de l'Habitat. Il en était de même en cas de location malgré un refus, avec une amende jusqu'à 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans. L'instauration des amendes étaient jusqu'alors une compétence préfectorale.

Le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024 confirme le transfert des pouvoirs de sanction relative au permis de louer aux communes (ou EPCI compétents), suite à la loi sur la rénovation de l'habitat dégradé du 9 avril 2024. Le produit des amendes est également transféré.

Il s'agit de délibérer pour fixer les modalités de mise en œuvre et de recouvrement du produit de ces amendes relatives au permis de louer.

Pour rappel, le décret distingue trois cas de figure en matière de sanction du non-respect des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location :

- Lorsqu'un propriétaire met en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation ou de déclaration (selon secteur), le Maire peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 euros.

Conformément aux pratiques de la commune d'Ille sur Tet, un délai de trois mois est accordé pour régulariser la situation à compter de la première notification, avec possibilité d'une relance supplémentaire, d'un délai d'un mois. À l'issue de ces démarches, si le propriétaire ne se met pas en conformité, une amende de 5 000 € sera appliquée. En cas de récidive dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Cette réglementation est identique si la mise en location est réalisée par une personne autre que le propriétaire (syndic, agence immobilière, etc.).

- Lorsqu'un propriétaire met en location un logement malgré une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le décret indique que « l' élu peut ordonner directement le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 euros ».

Conformément aux pratiques de la commune d'Ille sur Tet, Le Maire informe l'intéressé de l'obligation de régulariser sa situation dans un délai initial d'un mois à compter de la première notification, suivi d'une relance assortie d'un délai d'un mois. À l'issue de ces démarches, si le propriétaire ne se met pas en conformité ou s'il présente ses observations, avec copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation, une amende administrative de 15 000 € sera ordonnée.

Dans les deux cas, si une amende est prononcée, le Maire rédigera un arrêté et le produit de l'amende sera recouvré et versé à la commune, conformément aux termes du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant le rapport du Maire,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité, après en avoir délibéré,

VU le décret n°2024-970 du 30 octobre 2024,

VU l'article L. 635-7 du Code de la construction et de l'habitation qui fixe les sanctions en cas de mise en location sans autorisation préalable et stipule que la régularisation doit se faire dans un « délai déterminé »,

CONSIDERANT que certains propriétaires omettent de respecter cette procédure en mettant leurs logements en location sans autorisation préalable ou malgré un refus de permis de louer ; et cela malgré les relances, et les délais très favorables à la régularisation,

- **FIXE** une amende pour les propriétaires louant leur bien sans demande d'autorisation ou de déclaration préalable dans les zones soumises à cette obligation, à l'issue des relances détaillées ci-dessus.

- **FIXE** une amende pour les propriétaires louant leur bien en dépit d'un refus de permis de louer, à l'issue des relances détaillées ci-dessus.

- **PRÉCISE** que le montant de ces amendes est fixé à 5 000 € pour les locations effectuées sans demande préalable d'autorisation ou de déclaration. En cas de récidive dans un délai de trois ans, le montant de l'amende est porté à 15 000 €.

Cette amende est également de 15 000 € pour les propriétaires qui mettent leur bien en location malgré un refus explicite de permis de louer.

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Fait à Ille sur Tet, le 18 décembre 2024

Le Maire,




W.BURGHOFFER