

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE 2025 / 00277

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS
DE LA VILLE D'ALÈS**

Service : Service Communal Hygiène et
Santé
Tél : 04.66.91.20.90
Réf : MR/PC/CB/EP-CA 915-25

Objet : Arrêté d'Autorisation préalable de mise en location d'un logement - Refus

Le maire de la ville d'Alès,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2212-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211-9 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4 ;

Vu le Code de la santé publique ;

Vu la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location d'un logement ;

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, complété par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 ;

Vu le règlement sanitaire départemental du Gard promulgué par arrêté préfectoral en date du 15 septembre 1983,

Vu la délibération n°22_05_03 en date du 12 décembre 2022 du Conseil Municipal portant lancement d'une expérimentation du dispositif d'autorisation préalable de mise en location de logements d'Alès ;

Vu la délibération n°C2023_01_13 en date du 16 février 2023 du Conseil Communautaire portant délégation du dispositif d'autorisation préalable de mise en location de logements à la ville d'Alès ;

Vu la délibération n° 2023_04_09 en date du 02 octobre 2023 du Conseil Municipal portant sur la signature d'une convention relative à l'échange de données dans le cadre de l'instauration du permis de louer en application des article L.634-1 et suivants et L.635-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Considérant que la délibération n°C2023_01_13 susvisée délègue à la commune d'Alès la mise en œuvre et le suivi du régime d'autorisation préalable de mise en location de logements concernant les adresses visées sur un périmètre défini ;

Considérant la date d'entrée en vigueur du dispositif d'autorisation préalable de mise en location au sein de la Ville fixée au 1er octobre 2023 ;

Considérant que le logement situé 18, rue Fernand Pelloutier - 3^e étage Porte 9 (Gauche et face depuis le palier) – 30100 ALES a fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable de mise en location enregistrée :

Sous le n° 20250929S601

Déposée complète, le 1^{er} octobre 2025

Par la SCI ENJE (Monsieur Nicolas CAMPART)

Domiciliée au 21, Route de NANFRAY – 74660 ANNECY

Considérant que la visite technique du logement situé au 18, rue Fernand Pelloutier - 3^e étage Porte 9 (Gauche et face depuis le palier) à Alès, effectuée le 2 octobre 2025 par deux agents assermentés par le Tribunal Judiciaire d'Alès, a mis en évidence une configuration susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ainsi qu'à la salubrité publique ;

Considérant que les constats réalisés lors de cette visite ont révélé que le logement, de type studio, ne répond pas aux dispositions des articles 40-3 et 40-4 du Règlement Sanitaire Départemental du Gard, relatifs aux conditions minimales de surface, de volume et de hauteur sous plafond des pièces destinées à l'habitation ;

Considérant également les dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris en application de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui impose qu'un logement destiné à la location assure au locataire :

- Une surface habitable au moins égale à 9 m²,
- Une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m,
- Ou un volume habitable total d'au moins 20 m³ ;

Considérant que les mesures effectuées lors de la visite technique démontrent que ces seuils réglementaires ne sont pas respectés, rendant le logement non conforme aux critères de décence et ne peut être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, du fait que la hauteur sous plafond insuffisante et d'une configuration exigüe, et ce conformément à l'article L1331-2 du Code de la Santé Publique (CSP)

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La demande d'autorisation préalable de mise en location n°20250929S601 du logement situé 18, rue Fernand Pelloutier - 3^e étage Porte 9 – 30100 ALES et déposée par la SCI ENJE – Monsieur Nicolas CAMPART est refusée.

ARTICLE 2 :

Dans l'hypothèse où l'habitation visée à l'article 1^{er} ferait l'objet d'une mise en location malgré la présente décision de refus d'autorisation préalable de mise en location, le propriétaire s'expose à l'application des dispositions de l'article L.635-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 3 :

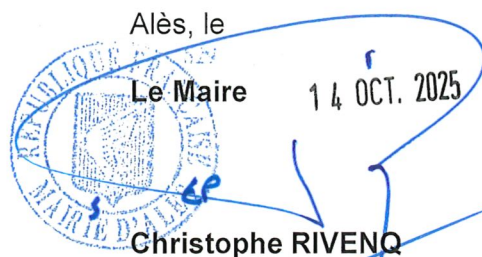
Conformément aux dispositions de l'article L.635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ainsi que l'article 3-2 de la convention conclue entre la Caisse d'Allocations Familiales du Gard et la ville d'Alès (Cf : Délibération du Conseil municipal n°23_04_09), la décision de refus de la présente demande d'autorisation préalable de mise en location sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales du Gard.

Cette décision sera également communiquée à la Caisse de la Mutualité Sociale Agricole Languedoc-Roussillon en application des dispositions légales, et plus précisément à l'article L. 635-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

ARTICLE 4 :

Monsieur le directeur général de la ville d'Alès est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché en Mairie, publié au recueil des actes administratifs de la commune d'Alès, notifié à l'intéressé et communiqué aux organismes de prestations sociales.

Alès, le
Le Maire
14 OCT. 2025
Christophe RIVENQ



Le présent arrêté, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès du Maire de la Ville d'Alès, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.