

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N°2000624

SCI C

Mme Michelle Couégnat
Rapporteuse

M. Louis-Noël Lafay
Rapporteur public

Audience du 4 mai 2021
Lecture du 25 mai 2021

38-01-05
C +

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(5^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 7 février 2020 et le 31 mars 2021, la société civile immobilière (SCI) C, représentée par Me D, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 16 septembre 2019 par laquelle le maire de Narbonne a refusé l'autorisation préalable de mise en location ainsi que sa décision de rejet de son recours gracieux ;

2°) de condamner la commune de Narbonne à lui payer la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le refus d'autorisation préalable du 16 septembre 2019 est entaché d'un vice d'incompétence ;
- la décision est insuffisamment motivée en méconnaissance de l'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation, faute de préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ;
- la décision est entachée d'illégalité car fondée sur des erreurs matérielles relatives à l'éclairage naturel du centre de la pièce, à l'absence d'isolation de la « porte de garage » et à l'absence de système de ventilation règlementaire permettant d'assurer un renouvellement de l'air permanent ;
- le non-respect de l'article 40.2 du règlement sanitaire départemental n'est pas démontré ;
- la décision a été prise en violation de l'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'elle ne précise pas la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ;
- la décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation relative à la circonstance que le logement soit susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ;
- la décision du 6 décembre 2019 portant rejet de son recours gracieux est entachée d'un vice d'incompétence, elle est insuffisamment motivée, elle est entachée d'erreurs matérielles, méconnaît les dispositions de l'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation et est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation relative à la circonstance que le logement soit susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Par un mémoire en défense enregistré le 9 octobre 2020, la commune de Narbonne conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI C à lui verser une somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par lettre du 19 avril 2021, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que la décision à intervenir est susceptible d'être fondée sur le moyen soulevé d'office tiré de ce que les conclusions à fin d'annulation sont devenues sans objet dès lors que le contrat de location en vue de la conclusion duquel l'autorisation a été sollicitée a pris fin définitivement et qu'une nouvelle autorisation est nécessaire pour une nouvelle mise en location (article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation).

Des observations en réponse à cette communication, enregistrées le 21 avril 2021, ont été présentées pour la SCI C.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le décret n° 2020-120 du 30 janvier 2002 ;
- le règlement sanitaire de l'Aude approuvé par arrêté préfectoral modifié du 20 juillet 1979 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Couégnat,
- les conclusions de M. Lafay, rapporteur public,
- et les observations de Me D, représentant la SCI C.

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 6 décembre 2018, le conseil communautaire du Grand Narbonne, communauté d'agglomération a décidé la mise en place, à compter du 1^{er} juillet 2019, du régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement prévu par l'article L. 635-1 du code de la construction et de l'habitation, sur un périmètre qu'il a défini de la commune de Narbonne à laquelle il a délégué la mise en œuvre et le suivi du dispositif. La société civile immobilière (SCI) C a déposé le 22 août 2019 une demande d'autorisation de mise en location d'un logement lui appartenant situé au xxxx à l'intérieur dudit périmètre, dont la commune lui a délivré récépissé le 26 août 2019. Par une décision du 16 septembre 2019, la commune de Narbonne a refusé de délivrer à la société requérante l'autorisation de mise en location sollicitée. Le recours gracieux formé le 5 octobre 2019 par la SCI C a été rejeté par un courrier du maire de Narbonne du 6 décembre 2019. Par la présente requête, la SCI C demande l'annulation des décisions du 16 septembre 2019 et du 6 décembre 2019.

2. Aux termes de l'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation : « *La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune. (...) / Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.* ». Aux termes de l'article L. 635-4 du même code : « (...) *L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.* ». Aux termes de l'article R. 635-1 du même code : « *Pour*

l'application des dispositions des articles L. 635-1 à L. 635-11, une mise en location, une relocation ou une nouvelle mise en location sont définies comme étant la conclusion d'un contrat de location soumis au titre Ier ou au titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à l'exclusion de sa reconduction ou de son renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat. ».

3. Le recours en annulation contre l'autorisation préalable de mise en location prévue par les dispositions citées au point précédent du code de la construction et de l'habitation est un recours de pleine juridiction. Il appartient par suite au juge saisi d'un tel recours de se prononcer sur la légalité de la décision en tenant compte de la situation existant à la date à laquelle il statue.

4. Il résulte de l'instruction que la SCI C a conclu pour le local en cause, le lendemain du dépôt de sa demande d'autorisation de mise en location, un contrat de location soumis aux dispositions du titre Ier de la loi du 6 juillet 1989, pour une durée de 6 ans. Ce contrat a pris fin le 16 février 2020 à la suite du départ définitif de la locataire. En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation citées au point 2, une nouvelle autorisation de mise en location doit être demandée par la requérante préalablement à la conclusion d'un nouveau contrat. Par suite, et même si ce contrat a été conclu par la société requérante sans attendre la fin de l'instruction de sa demande d'autorisation, ses conclusions tendant à l'annulation du refus qui lui a été opposé le 16 septembre 2019 et du rejet de son recours gracieux le 6 décembre 2019 sont devenues sans objet et il n'y a plus lieu d'y statuer.

5. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par la SCIC.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la commune de Narbonne au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SCI C et à la commune de Narbonne.

Délibéré après l'audience du 4 mai 2021, à laquelle siégeaient :

M. Jérôme Charvin, président,
Mme Michelle Couégnat, première conseillère,
Mme Daphné Lorriaux, première conseillère.

Lu en audience publique le 25 mai 2021

La rapporteure,

Le président,

M. Couégnat

J. Charvin

La greffière,

A. Lacaze

La République mande et ordonne au préfet de l'Aude en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Montpellier, le 25 mai 2021
La greffière,

A. Lacaze