

La lutte contre l'habitat indigne : le permis de louer

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) ou communes volontaires, de soumettre les bailleurs à un régime d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location.

Prévus aux articles L 634-1 à L 635-11 du code de la construction et de l'habitation, leur objectif est d'assurer le suivi des locations dans certaines zones dans lesquelles il est constaté que l'habitat indigne se développe.

Les logements concernés peuvent dès lors être identifiés et faire l'objet d'un suivi par les collectivités, qui peuvent dresser une liste des immeubles ou secteurs géographiques concernés.

Pris pour l'application des articles 92 et 93 de la loi Alur du 24 mars 2014, le décret du 19 décembre 2016 avait défini les modalités d'application de chaque dispositif, tout en précisant le champ d'application, le contenu des demandes et des déclarations et leurs modalités d'instruction. Ce décret est complété par les deux présents arrêtés du 27 mars 2017.

Le premier arrêté est relatif au formulaire de déclaration de mise en location de logement. Il est pris pour application du chapitre IV « Déclaration de mise en location » du code de la construction et de l'habitation comprenant les articles L 634-1 et suivants.

Le permis de louer permet aux communes de visiter les logements avant de donner leur feu vert pour la location



L'article R 634-1 du code de la construction et de l'habitation précise que « *pour l'application des dispositions des articles L 634-1 à L 634-5, les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location sont ceux dont le contrat est 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.*

Le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas soumis à l'obligation de déclaration ».

L'arrêté du 27 mars 2017 fixe le modèle et le contenu du formulaire relatif à la déclaration de mise en location de logement.

Il met en œuvre ce dispositif dans les EPCI compétents en matière d'habitat ou à défaut les communes qui ont mis en

place ce régime dans des zones préalablement déterminées par délibération.

Le formulaire de déclaration est enregistré sous le numéro cerfa 15651 et sa notice explicative sous le numéro cerfa 52147.

Le second arrêté est pris en application du chapitre V « Autorisation préalable de mise en location » du code de la construction et de l'habitation, créé par l'article 92 de la loi Alur.

Dans le cadre de ce régime, la conclusion du contrat de location est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable.

L'article R 635-1 du code de la construction et de l'habitation précise que « *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 ».

Cet arrêté fixe et précise le modèle et le contenu des deux formulaires relatifs à la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et à son transfert. Sont ainsi concernés :

- le formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement enregistré sous le numéro cerfa 15652 (notice n° cerfa 52148) ;
- le formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement enregistré sous le numéro cerfa 15663 (notice n° cerfa 52149).

La déclaration de mise en location

Ce dispositif est régi par les articles L 634-1 et suivants et R 634-4 du CCH.

Les zones géographiques concernées doivent être délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, et en cohérence avec le programme local de l'habitat et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Dans les 15 jours suivant la signature d'un contrat de location, le bailleur est tenu d'adresser sa déclaration au président de l'EPCI, compétent en matière d'habitat ou au maire de la commune le cas échéant, via le formulaire cerfa n° 15651.

Suite au dépôt du dossier, un récépissé est remis au bailleur, dont copie est transmise par le propriétaire au locataire.

Cette déclaration doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, mais l'absence de déclaration est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Les sanctions

Si la déclaration est incomplète, dans la semaine qui suit le dépôt de la déclaration, le bailleur est invité à produire les informations ou pièces

manquantes dans le délai maximum d'un mois.

En cas de non-réponse, il devra procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration pour satisfaire à son obligation légale.

En cas de non-déclaration, le

préfet invite le bailleur à formuler ses observations dans le délai d'un mois et procéder ainsi à la régularisation de sa situation.

En cas de défaillance, le préfet peut ordonner la condamnation du bailleur au

paiement d'une amende de 5 000 € maximum, dont le produit est reversé à l'Agence nationale de l'habitat.

Elle doit être prononcée dans le délai d'un an qui suit la constatation des manquements.

L'autorisation préalable de mise en location

Ce dispositif est régi par les articles L 635-1 et suivants et R 635-1 à R 635-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les zones géographiques concernées doivent présenter une proportion importante d'habitat dégradé et être délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, et en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Dans les zones concernées, la mise en location est soumise à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut du maire.

Suite au dépôt du dossier, via le formulaire cerfa n° 15652, un récépissé est remis au bailleur.

Le service d'hygiène et de sécurité pourra effectuer une visite du logement.

L'autorité compétente peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation

préalable, lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La décision de rejet doit être motivée et préciser la nature des travaux ou aménagements nécessaires pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Elle est transmise à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'EPCI ou le maire de la commune vaut

autorisation préalable de mise en location.

La demande d'autorisation préalable doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, mais son absence est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. L'autorisation doit être jointe au contrat de location.

Par ailleurs 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 la délivrance.

En cas de vente du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire par le



biais d'une déclaration de transfert.

L'autorisation préalable ne peut être délivrée si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Les sanctions

En cas de mise en location sans autorisation préalable, le préfet peut, après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter ses observations et ainsi

régulariser sa situation dans un délai d'un mois, ordonner sa condamnation au paiement d'une amende de 5 000 € maximum.

En cas de nouveau manquement, dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 €.

En cas de mise en location, malgré une décision de rejet, le préfet peut, après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner sa condamnation au paiement

d'une amende de 15 000 € maximum.

Le produit des amendes est versé à l'agence nationale de l'habitat. Elles doivent être prononcées dans le délai d'un an qui suit la constatation des manquements.

Le refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.



Sources : lexisnexis360 collectivités territoriales, dossiers d'actualité, « Habitat indigne : publication des arrêtés liés à la déclaration de mise en location et à l'autorisation préalable », Samia Maouche, 08/05/2017 ; www.union-habitat.org « Le permis de louer ».