



SÉVERINE BUFFET,
avocate, Adamas

Effectivité

Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes peuvent désormais soumettre la location d'un logement à autorisation préalable ou à déclaration.

Amendes

L'absence de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location, bien que sans effet sur le bail, rend cependant le bailleur passible d'une amende.

Objectif

Le permis de louer se distingue du contrôle de la location des meublés de tourisme: l'un vise à garantir le caractère décent des logements; l'autre entend lutter contre la pénurie de logements.

Logement

Le « permis de louer », outil de lutte contre l'habitat indigne

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a permis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de mettre en place, à titre expérimental une déclaration de mise en location.

La loi « Alur » du 24 mars 2014 a pris le relais: afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, elle a prévu des régimes pérennes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location, en insérant dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) un chapitre consacré à la déclaration de mise en location (art. L. 634-1 et s.) et un autre à l'autorisation préalable de mise en location (art. L. 635-1 et s.). Ces dispositions permettent aux EPCI ou aux communes de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat.

Le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et

d'autorisation préalable de mise en location est venu compléter ces dispositions législatives (1) en précisant, pour chacun des régimes, leur champ d'application, le contenu des demandes et des déclarations et leurs modalités d'instruction.

Le « permis de louer » est devenu opérationnel depuis la publication, par deux arrêtés du 27 mars 2017, des formulaires Cerfa relatifs à la « déclaration de mise en location (2), à la demande d'autorisation préalable de mise en location (3) et à la « déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité » (4).

Le « permis de louer » s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation, vides ou meublés, qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exclusion de leur reconduction ou de leur renouvellement ou de la conclusion d'un avenant au contrat. Si les locations touristiques ne

sont pas concernées par ce dispositif, elles sont soumises à d'autres formalités.

DEUX « PERMIS DE LOUER »

Il existe deux catégories de permis de louer: la déclaration de mise en location, d'une part; l'autorisation de mise en location, d'autre part.

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, la commune, a recours à ces dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne, en délimitant sur son territoire des zones soumises à déclaration de mise en location (CCH, art. L.634-1) ou à autorisation préalable de mise en location (CCH, art. L.635-1). Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

La délimitation de ces zones est effectuée par délibération. Cette délibération peut préciser les catégories et les caractéristiques des logements concernés pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite. Elle mentionne, en outre, les informations suivantes:

- la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération instituant la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location;
- le lieu et les modalités de dépôt des déclarations et des demandes d'autorisation.

La délimitation des zones de déclaration de mise en location doit répondre à un objectif de lutte contre l'habitat indigne et être prise en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement

et l'hébergement des personnes défavorisées. Les obligations de motivation sont renforcées en ce qui concerne la délibération délimitant les zones d'autorisation préalable de mise en location. En effet, la délimitation de ces zones doit être justifiée par la proportion importante d'habitats

dégradés sur le territoire intercommunal ou communal concerné (CCH, art. L.635-1).

La délibération doit, par ailleurs, être transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.



La délimitation des zones de déclaration de mise en location doit répondre à un objectif de lutte contre l'habitat indigne

DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Dans les zones soumises à déclaration de mise en location, les personnes qui mettent en location un logement doivent le déclarer au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut au maire, et ce, dans les quinze jours suivant la conclusion du bail. Cette déclaration de mise en location, établie par le bailleur ou son mandataire, précise l'identité du bailleur, ses coordonnées, ainsi que des renseignements relatifs à l'immeuble et au logement (5). Le dépôt de la déclaration donne lieu, lorsqu'elle est complète, à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire. Lorsque la déclaration est incomplète, le déclarant est invité à compléter les pièces ou informations manquantes.

Il s'agit là d'un régime purement déclaratif, sans que, dans le cadre de ce dispositif, l'EPCI compétent, ou le cas échéant, la commune n'ait la faculté de s'opposer à la mise en location.

AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location, la mise en location d'un logement est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable par le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune. 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.

A 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 ou par le maire vaut autorisation, sans toutefois pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement. Il ne s'agit donc pas là d'une simple déclaration, l'autorité compétente pouvant refuser ou assortir de prescriptions particulières la mise en location d'un bien. En l'occurrence, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite loi «ENL».
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi «Alur».
- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

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 (CCH, art. L.635-9 al. 2).

L'autorisation délivrée doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. S'il apparaît que l'autorisation n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance, elle est frappée de caducité. Par ailleurs, il est prévu une possibilité de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement. Ainsi, 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 (6), sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

La décision de refus, quant à elle, est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité agricole et aux services fiscaux. La décision de refus, ainsi que les autorisations assorties de réserves 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.

SANCTIONS

L'absence de déclaration de mise en location ou d'autorisation préalable à la mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. En revanche, le non-respect de ses obligations par le bailleur le rend passible d'une amende. Le préfet peut en

effet ordonner le paiement d'une amende à l'encontre du bailleur défaillant, et ce, après l'avoir invité à présenter ses observations. En cas de mise en location d'un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou lorsqu'une personne met en location un logement sans procédure à la déclaration de mise en location, elle peut être passible d'une amende au plus égale à 5000 euros. En cas de récidive ou en cas de mise en location d'un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le plafond de l'amende est de 15000 euros. Le produit des amendes est versé à l'Agence nationale de l'habitat.

LOCATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

Le dispositif du « permis de louer » se distingue des dispositifs juridiques relatifs au contrôle de la location des meublés de tourisme, en ce que le premier vise à garantir le caractère décent des logements mis en location à titre de résidence principale, alors que le contrôle de la location des meublés de tourisme a pour finalité de lutter, dans certaines zones, contre la pénurie de logements. Dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (CCH, art. L.631-7 et s.). L'objectif est ici d'éviter que les locaux d'habitation soient remplacés par des bureaux ou des commerces, rendant encore plus difficile, dans ces zones dites tendues, l'accès au logement. En la matière, la réglementation a été renforcée afin de tenir compte des mises en location touristiques, et ce, notamment en instituant une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme (7). ●

(1) C. urb., art. R. 634-1 à R. 634-4 pour la déclaration de mise en location ; R. 635-1 à R. 635-4 pour l'autorisation préalable de mise en location.

(2) Formulaire Cerfa 15651*01 de déclaration de mise en location de logement.

(3) Formulaire Cerfa 15652*01 de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement.

(4) Formulaire Cerfa 15663*01 de demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement.

(5) Le formulaire Cerfa de déclaration de mise en location de logement a été publié par arrêté du 27 mars 2017.

(6) Idem.

(7) Art. 16 de la loi «Alur» du 24 mars 2014 ; loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, dite loi «Lemaire» ; décret du 28 avril 2017, dit «décret Airbnb».