

Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location

JANVIER 2017

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR permet aux Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. L'obtention d'une autorisation de mise en location est plus contraignante que l'obligation de déclaration qui est une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

Pour chacune des demandes, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser :

- les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation ou à déclaration,
- la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à 6 mois à compter de la publication de la délibération,
- le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de l'autorisation.

Seul l'EPCI ayant compétence en matière d'habitat, a vocation à définir par délibération les zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien, doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. A défaut de compétence de l'EPCI en matière d'habitat, l'organe délibérant de la commune récupère cette prérogative.

Une circulaire, en cours de rédaction, viendra préciser ces dispositifs.

AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autre habitat dégradé.

⇒ MISE EN PLACE D'UN RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE

L'EPCI ou à défaut le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones doivent être en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La délibération de l'EPCI ou du conseil municipal est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour information.

⇒ LOCATIONS CONCERNÉES

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale du parc privé soumises à la loi du 6/7/89, vides ou meublées.

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location, l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

⇒ **CONTENU ET FORME DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE**

La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un formulaire (modèle fixé par arrêté à paraître) et peut être adressée par voie électronique si cette formalité est prévue par délibération. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un diagnostic technique (locations vides et meublées), celui-ci est annexé à la demande.

La demande est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un **bailleur personne physique**, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où un **mandataire** agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.

Le dépôt de la demande d'autorisation préalable donne lieu à la remise d'un récépissé. La délivrance de l'accusé de réception vaut également récépissé de demande d'autorisation.

⇒ **OBTENTION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE**

La mise en location d'un logement dans ces zones délimitées est subordonnée à la délivrance de l'autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'1 mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. La délivrance de l'autorisation est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

La demande doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

Sa délivrance est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation ne peut être délivrée 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.

L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, 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, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. Elle est établie conformément à un formulaire (modèle fixé par arrêté, à paraître) et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente.

⇒ **REJET DE LA DEMANDE D'AUTORISATION**

Elle peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Elle est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette décision est transmise à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux.

Les refus, d'autorisation préalable ou celles assorties de réserves, sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

⇒ **CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE DEMANDE D'AUTORISATION**

Son absence est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende, qui tient compte de la gravité des manquements constatés. Elle est au plus égale à 5 000 €, qui peut être portée à 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Suite à constat d'absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'1 mois. Le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation.

A défaut de réponse du bailleur dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet dans le délai d'1 an à compter de la constatation des manquements. Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration, simple formalité déclarative.

⇒ **MISE EN PLACE D'UN RÉGIME DE DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION**

L'organe délibérant de l'EPCI ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

⇒ **LOCATIONS CONCERNÉES**

Le régime de déclaration concerne les locations vides soumises à la loi du 6/7/89 et les locations meublées, mises en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location. Sont exclus la reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location.

⇒ **CONTENU DE LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION**

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.

La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

⇒ **DÉPÔT DE LA DÉCLARATION**

Le dépôt de la demande déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à 1 mois.

Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration. L'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence. Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

⇒ **CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE DÉCLARATION**

Elle est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers-payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende, qui tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'1 mois. Le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration. À défaut, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'1 an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

SOURCES :


*Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92 et 93)
et
décret n° 2016-1790 du 19.12.16 (JO du 21.12.16)*

adil
du Tarn

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - fax 05.63.48.73.81
e-mail : adil81@wanadoo.fr
toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :

 4^{ème} trimestre 2016 :
soit 125.50 + 0.18%

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 25 janvier 2017

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux