

PERMIS DE LOUER:
AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN
LOCATION -
DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION
&
AUTORISATION PRÉALABLE AUX
TRAVAUX DE DIVISION

*Journée d'information PDLHI
24 mars 2019*

Autorisation préalable et déclaration de mise en location /textes

- Autorisation préalable et déclaration de mise en location

Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92 et 93) / Décret n° 2016-1790 du 19.12.16 : JO du 21.12.16 / Arrêtés n° LHAL1634601A et n° LHAL1634597A du 27.3.17 : JO du 4.4.17 / Loi ELAN du 24.11.2018 (art.188)/ décret n°2019-437 du 13 mai 2017.

Articles L.634-1 à L.635-11 du CCH

Articles R.634-1 à R.635-4 du CCH

- Régime d'autorisation préalable de travaux en cas de division Loi ALUR du 24.3.14 (art. 91)/CCH : L.111-6-1à L111-6-1-3 /arrêté du 8.12.16/ Décret n°2017-1431 du 3.10.2017 / CU: Art. 523-70-1 et R 425-15-1.

Autorisation préalable et déclaration de mise en location /Locations concernées (Art.R635-1 CCH)

- Ces régimes concernent les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6.7.89, vides ou meublées.
Ne concernent ni les logements mis en location par des bailleurs sociaux, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat (art. L 351- 2 du CCH) – *Loi ELAN*
- Seule la mise en location ou la relocation d'un logement sont visées.
- La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

Autorisation préalable et déclaration de mise en location/zones et logements concernés

- **Autorité compétente:** L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut, le conseil municipal
- **Territoire** comportant une proportion importante d'habitat dégradé (art.L635-1 CCH): fixation des zones en fonction:
 - *De l'objectif de lutte contre l'habitat indigne*
 - *En cohérence avec le PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et le PLH (Programme local de l'habitat))*
- **Contenu de la délibération:**
 - Définition du régime applicable.
 - La délibération de l'EPCI ou du conseil municipal précise les caractéristiques et catégories des logements *pour chacune des zones géographiques définies.*
 - date d'entrée en vigueur du dispositif: 6 mois à compter de la publication de la délibération.
 - Indication du lieu et des modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation
- **Transmission de la délibération à la CAF et à la CMSA**

Autorisation préalable et déclaration de mise en location/zones et logements concernés

- Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur leurs territoires respectifs.
- Rapport annuel sur l'exercice de cette délégation à adresser à l'EPCI.
- Délégation limitée à la durée de validité du PLH.

Autorisation préalable et déclaration de mise en location/ dépôt du dossier et instruction

	Autorisation préalable (art. L635-4 et R635-2 et R635-3 du CCH)	Déclaration de mise en location
Modalités de dépôt	Préalable à la mise en location	Dépôt dans un délai de 15 jours suivant la signature du bail
	Possibilité de transmission par voie électronique	
	Formulaire CERFA n°15652*01	Formulaire CERFA n°15651*01
	Diagnostics techniques à annexer	
Instruction	Dépôt contre remise d'un récépissé. Avis adressé au bailleur dans le délai d'un mois. A défaut, le silence de la collectivité ou par l'EPCI vaut autorisation préalable de mise en location.	Récépissé remis dans la semaine suivant le dépôt dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Autorisation préalable et déclaration de mise en location/ Obtention

- L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au bail.
- L'autorisation devient caduque si aucune 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 transféré au nouveau propriétaire: le transfert prend effet à compter du nouveau 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 (formulaire CERFA 15663*01)

Autorisation préalable et déclaration de mise en location/Critères de refus

Autorisation Préalable	Déclaration de mise en location
<p>Refus automatique si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'un arrêté relatif à la sécurité des équipements communs à l'immeuble collectif.</p> <p>Refus ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique *</p> <p>Décision motivée. Elle précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.</p> <p>Transmission des refus ou d'autorisations assorties de réserves au PDALHPD et inscrites à l'observatoire des logements indignes.</p> <p>* La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location ne peut valoir constat de décence.</p>	<p>Pas de refus possible.</p> <p>La collectivité peut:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informer des éléments manquants au dossier;- Informer du non-respect de la loi (ex: mise en location d'un bien sous arrêté).

Autorisation préalable et déclaration de mise en location: Conséquences

Absence de demande d'autorisation préalable	Absence de déclaration de mise en location
Pas d'effet sur le bail en cours	
	Pas de versement des aides au logement en 1/3 payant
Amende en fonction de la gravité des faits constatés, au plus égale à 15000€	Amende en fonction de la gravité des faits constatés, au plus égale à 5000€
Invitation du bailleur par le Préfet à présenter ses observations et régulariser la situation dans un délai d'un mois. Produit de l'amende versé à l'ANAH	

Autorisation préalable et déclaration de mise en location

- Communes IDF ayant opté pour l'autorisation préalable à ce jour:

Aulnay-sous-Bois, Saint-Denis, Aubervilliers, Stains (93)- *Bobigny (courant 2019)*

Mantes-la-Jolie (78)

Nangis (77)

Etampes (91)

Gennevilliers, Clichy, Villeneuve-la-Garenne (92) – *Colombes, Puteaux en cours*

- Commune ayant opté pour la déclaration de mise en location: La Courneuve (93)

Divisions d'immeubles en vue de créer des logements- *Art.L111-6-1 CCH*

Interdiction de certaines divisions sous peine d'amende.

Sont interdites :

- – qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948
- – qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, **toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;**
- – toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Divisions d'immeubles en vue de créer des logements- *Art.L111-6-1 CCH*

- Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.
- Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction
- Les peines encourues par les personnes morales sont :
 - l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal.
 - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction: *2° interdiction, à titre définitif ou pour une durée de 5 ans au plus, d'exercer directement ou indirectement 1 ou plusieurs activités professionnelles ou sociales; 4° fermeture définitive ou pour une durée de 5 ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs établissements de l'entreprise ayant servis à commettre les frais incriminés, 8° La peine de confiscation, 9° L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.*

Divisions d'immeubles en vue de créer des logements- *Art.L111-6-1 CCH*

- Les colocations, effectuées par **baux distincts et par locataires**, sont juridiquement des divisions du logement tenues au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation (*article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989*)
- Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.
- Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation
- Loi ELAN (Evolution du Logement, de l'aménagement et du numérique) prévoit un renvoi aux surfaces et volume du décret décence); l'art,8-1 serait ainsi complété « *par dérogation à l'article L111-6-1*, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent respectivement être au moins égal à 9 m² et à 20 m³ Les caractéristiques de décence du local privatif loué sont appréciées en prenant en compte l'ensemble des éléments et pièces du logement. »

Autorisation préalable aux travaux de division

■ Sanction:

Amende civile: Si des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence d'autorisation préalable, l'intéressé encourra une amende civile d'un montant maximal de 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, ce montant maximal sera porté à 25 000 €.

Le produit de l'amende sera intégralement versé à l'Anah.

Le paiement sera ordonné par le préfet de département après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. L'amende devra être proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne pourra être prononcée plus d'un an après la constatation des manquements. CCH, art. L. 111-6-1-3, al. 4 à 6.

■ Protection du locataire:

Le défaut d'autorisation de division sera sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division (CCH, art. L. 111-6-1-3, al. 3).

Autorisation préalable aux travaux de division

- La loi ALUR a laissé à l'initiative des collectivités territoriales la faculté d'instituer sur certaines zones de leur territoire une « autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant »

	Autorité compétente	Délibération instituant l'autorisation
Zones : - présentant une proportion importante d'habitat dégradé - ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer	Organe délibérant d'un EPCI compétent en matière d'habitat - à défaut, conseil municipal	Délibération motivée tenant compte : - du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) - et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat (PLH) Si la commune intéressée n'est pas couverte par un PLH, la délimitation est prise après avis du préfet de département
Secteurs des zones A et AU du PLU dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale (C. urb., art. L. 151-14)	Organe délibérant d'un EPCI compétent en matière de PLU - à défaut, conseil municipal	

Autorisation préalable aux travaux de division

- **Cas dans lesquels une autorisation préalable sera nécessaire:** Lorsque la commune aura délibéré pour instituer une autorisation préalable, celle-ci sera requise dans les zones concernées, à chaque fois que la division d'un bâtiment sera accompagnée de travaux « conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation » (CCH, art. L. 111-6-1-1, al. 1er partiel).
- **Autorisation d'urbanisme valant autorisation de division:** Lorsqu'une autorisation d'urbanisme sera nécessaire, celle-ci tiendra lieu de l'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'EPCI l'ayant instituée (CCH, art. L. 111-6-1-1, al. 4).

Cette règle a été retranscrite dans le code de l'urbanisme qui précise désormais que le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tiendra lieu de l'autorisation préalable aux travaux de division, dès lors que la décision aura fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable (C. urb., art. R. 425-15-2, créé par D. n° 2017-1431, 3 oct. 2017, art. 2).

Autorisation préalable aux travaux de division

- Arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (JO du 15.12.2016)

Contenu du dossier de demande:

Mentions obligatoires: La demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant doit contenir les mentions suivantes :

- l'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique;
- le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur;
- la localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif;
- la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée;
- la surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies.

Pièces à joindre au dossier: La demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant doit contenir les éléments suivants :

- un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux;
- le dossier technique amiante;
- le constat de risque d'exposition au plomb.

Attestation sur l'honneur: Le demandeur atteste sur l'honneur de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

Autorisation préalable aux travaux de division

■ Dépôt de la demande:

La demande d'autorisation de travaux est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge, ou adressée par voie électronique (CRPA, art. L. 112-8) à l'EPCI compétent ou, à défaut, à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en 3 exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposé contre décharge.

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Autorisation préalable aux travaux de division

■ Décision prise sur la demande d'autorisation

L'autorisation de diviser sera accordée par le président de l'EPCI ou, à défaut, par le maire. Ceux-ci devront notifier leur décision dans les 15 jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de 15 jours vaudra autorisation (CCH, art. L. 111-6-1-3, al. 2).

Pour les permis de construire et autorisations accordées sur les déclarations préalables au titre du code de l'urbanisme, il s'est avéré nécessaire d'harmoniser ce code avec la règle réputant accordée l'autorisation préalable de division à l'issue d'un délai de 15 jours. Une disposition particulière a été introduite dans le code pour faire exception aux dispositions de l'article R. 423-59 qui prévoit un délai de principe d'un mois (C. urb., art. R. 423-70-1, créé par D. n° 2017-1431, 3 oct. 2017, art. 1er).*

- L'autorisation de diviser sera **obligatoirement refusée** à chaque fois que la division contreviendra aux interdictions de diviser prévues par l'article L. 111-6-1 du CCH.

Depuis la loi SRU, certaines divisions d'immeubles sont prohibées essentiellement dans le souci de protéger la santé et la sécurité des occupants. **Au nombre des divisions interdites figurent celles qui aboutissent à des logements d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.** La loi ALUR a apporté sa contribution à l'amélioration du texte en levant les incertitudes touchant au calcul de la superficie et du volume habitables. Il est désormais spécifié que les installations ou pièces communes (salle de bain, toilettes) mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division ne sont pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux (CCH, art. L. 111-6-1, al. 3, mod. par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 91, 1°).

- L'autorisation de diviser **pourra être refusée ou soumise à conditions** lorsque les locaux à usage d'habitation créés seront susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (CCH, art. L. 111-6-1-1, al. 3).

Elle pourra également être refusée lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respecteront pas les proportions et tailles minimales fixées par le PLU (CCH, art. L. 111-6-1-2, al. 2).

Autorisation préalable: exemple de Villeneuve-la-Garenne

- Délibération du conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne du 26 juin 2018 visant à la mise en place de l'autorisation préalable de mise en location,
- Entrée en vigueur du dispositif à compter du 1^{er} janvier 2019.
- Décision d'opter pour le régime d'autorisation préalable qui permet un contrôle antérieur à la mise en location ⇒ volet préventif.
- Modalités de dépôt.
- Communication.

■ **ADIL 92**

5 Bd des Bouvets
92000 Nanterre

01.41.45.06.10

Mail: adil92@adil92.org

Site: www.adil92.org