



Lutte contre l'habitat indigne et divisions pavillonnaires : « le permis de louer » (partie 2/2)

Dans un [article précédent](#), nous évoquions la possibilité d'instituer des zones où les divisions pavillonnaires sont soumises à autorisation préalable pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (« permis de diviser »).

Dans cette même perspective, le législateur a créé un dispositif permettant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de soumettre, dans certaines zones, les bailleurs à un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location (« permis de louer »).

Création de zones soumises à l'exigence d'une déclaration ou d'une autorisation préalable de mise en location

Comme pour le permis de diviser, il est nécessaire que la collectivité adopte une délibération instituant un périmètre dans

lequel une déclaration ou une autorisation préalable sera nécessaire avant la mise en location.

Instauration du permis de louer		
	Déclaration préalable	Autorisation préalable
Fondement	L.634-1 du CCH	L.635-1 du CCH
Objet de la délibération	Délibération de l'organe compétent délimitant des zones soumises à déclaration ou à autorisation de mise en location et définissant les catégories et caractéristiques des logements concernés.	
Compétence	EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le Conseil Municipal	
Dans quelles zones ?	Les zones 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 » (L.634-1 CCH).	Les zones doivent être délimitées « sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé » et « 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 » (L.635-1 CCH).
Pour quelles opérations ?	La mise en location, la relocation ou la nouvelle mise en location (contrats soumis au titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Sont exclus, les contrats portant reconduction ou renouvellement de la location et les avenants de ces contrats.	

Instruction des déclarations et autorisations

Instruction du permis de louer		
	Déclaration préalable	Autorisation préalable
Autorité compétente	Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le Maire	
Délai	<p>Dépôt de la déclaration dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location (L.634-1 CCH).</p> <p>Le service instructeur a alors une semaine pour adresser au déclarant (R.634-3 CCH) :</p> <ul style="list-style-type: none">Le récépissé de sa déclaration, si son dossier est complet.Un courrier l'invitant à compléter son dossier dans le délai maximum d'un mois, faute de quoi il devra déposer une nouvelle déclaration.	<p>A 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'autorité compétente vaut autorisation préalable de mise en location tacite (L.635-4).</p>
Motifs de refus possibles	<p>Les textes ne prévoient pas que l'autorité compétente puisse s'opposer à la déclaration.</p>	<p>Autorisation refusée si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (R.634-1 CCH) ou si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril (L.635-9 CCH).</p>

Sanctions

Le défaut de déclaration ou d'autorisation est sanctionné par des peines d'amende :

- En cas de mise en location sans remplir les obligations de déclaration, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende de 5.000 € maximum, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé ([L.634-4](#)).
- A défaut de demande d'autorisation, le préfet peut également ordonner le paiement d'une amende de 5.000 € maximum, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé ([L.635-7](#)).

En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15.000 €.

En revanche, ces manquements sont sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire ([L.634-3](#) et [L.635-8 du CCH](#)). Une solution inverse aurait abouti à faire peser sur le locataire les manquements légaux du bailleur.

Enfin, il sera noté que l'obtention d'une autorisation tacite de mise en location sera sans incidence sur la qualification de logement décent et ce, dans le souci d'éviter que des bailleurs ne respectant pas leurs obligations bénéficient d'un retard de l'administration ([L.635-8](#)).

* * *

Article rédigé par Me Agnès Boudin Avocat associé et Me Lauriane Tonani, Avocat à la Cour