

**ALTA-JURIS**  
INTERNATIONAL

# LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



**ANNEE 2017 N° 90**



## Le décret du 19 décembre 2016 et le permis de louer !

**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Baugé**  
**David Alexandre**

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation et  
recouvrement

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**

**14280 Saint Contest**

Tel 02 31 34 01 30

Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)

[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

## Le décret du 19 décembre 2016 et le permis de louer !



La loi Boutin du 25 mars 2009 a introduit la notion d'**habitat indigne**. Il s'agit de « locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

A quelques semaines des élections présidentielles, la ministre du Logement et de l'Habitat durable a pris le **19 décembre 2016 un décret d'application de la loi ALUR du 24 mars 2014** pour compléter les dispositifs déjà existants afin de lutter contre l'habitat indigne.

Le Code de la construction et de l'Habitation prévoit ainsi de nouvelles dispositions en ses articles R. 634-1 à R. 634-4 et les articles R. 635-1 à R. 635-4.

### 1. Sur les dispositifs existants.



La loi ALUR du 24 mars 2014 avait renforcé les mesures coercitives à l'encontre des bailleurs de logements indignes.

Elle a notamment édicté de **nouvelles sanctions pénales des marchands de sommeil** qui peuvent se voir interdire d'acheter de nouveaux logements aux fins de location.

Elle a réformé les règles d'octroi et de versement de l'allocation logement en cas d'**habitat indécent** ou insalubre. **Le décret du 18 février 2015 prévoit ainsi que les organismes payeurs peuvent suspendre les allocations de logement.**



Depuis le **décret du 7 décembre 2015**, les **pouvoirs publics** peuvent sanctionner par une astreinte administrative les **propriétaires d'immeubles insalubres ou dangereux** pour les obliger à procéder rapidement aux travaux de démolition ou de remise en état prescrits par arrêté municipal ou préfectoral.

Le **décret du 19 décembre 2016** complète ce dispositif en prévoyant des **modalités spécifiques de mise en location** dans certaines zones d'habitat et en instaurant ce que la pratique appelle un « **permis de louer** ».

## **1. Sur le décret du 19 décembre 2016 publié le 21 décembre 2016.**

Les nouvelles dispositions sont soumises à décision des autorités communales ou intercommunales qui ont la possibilité de mettre celles-ci en place en instaurant :

- une autorisation préalable de mise en location des logements dans des zones d'**habitat** dégradé qu'elles auront définies,
- une simple déclaration de mise en location sur d'autres parties du territoire communal.

### **a) La déclaration de mise en location.**

Les bailleurs ou leur mandataire doivent déclarer à l'**autorité compétente** (Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou au Maire) la mise en location dans les quinze jours suivant la conclusion du bail d'habitation portant sur la résidence principale.



Cette déclaration doit comporter en annexe le **dossier de diagnostic technique** prévu à l'**article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989** et doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration, **il est adressé au déclarant un récépissé si la déclaration est complète** ou, en cas de déclaration incomplète, un accusé de réception indiquant les pièces ou informations manquantes et précisant le délai imparti (qui ne peut être supérieur à un mois) pour compléter le dossier.

**Lorsque le préfet est informé** qu'un propriétaire a mis en location un logement sans remplir ses obligations de déclaration, **celui-ci est invité à présenter ses observations dans un délai d'un mois**. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation sa situation.

Si l'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, **le non-respect de ses obligations par le bailleur l'expose à une amende de 5000 €**.

## **b) Sur l'autorisation de mise en location.**



La **procédure d'autorisation préalable** à la mise en location d'un logement vise à permettre à la collectivité de subordonner toute mise en location à la réalisation de travaux de remise en état de logements insalubres ou dangereux, **afin de garantir la sécurité du locataire**.

La demande d'autorisation comporte en annexe le dossier de diagnostic technique de l'article 3-3 de la loi de 1989.

**La demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au bail.**

La décision d'autorisation doit être notifiée dans le mois du dépôt de la demande. À défaut de notification d'une décision expresse dans ce délai, le silence gardé par l'autorité publique vaut autorisation, sans toutefois pouvoir être interprété comme une reconnaissance du caractère décent ou digne du logement.

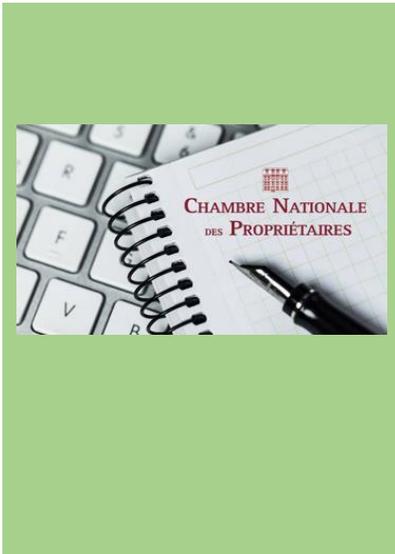
**L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de 2 ans suivant sa délivrance.**

Lorsque le préfet est informé qu'un bailleur a mis en location un logement sans aucune autorisation, celui-ci est invité à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation.

**Si l'absence d'autorisation de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, le non-respect de ses obligations par le bailleur l'expose à une amende civile qui peut aller jusqu'à 15 000 €.**

## **2. Sur les réactions et la position des professionnels de l'immobilier.**

Nous ignorons à l'heure actuelle comment les collectivités locales vont décider d'appliquer **le décret du 19 décembre 2016, lequel est vivement critiqué par les professionnels de l'immobilier.**



Ainsi, **la Chambre Nationale des Propriétaires considère ce nouveau décret d'application inutile complexifiant encore davantage la vie des propriétaires souhaitant louer et décourager les investisseurs.**

**Elle demande l'abrogation de cette réglementation très lourde pour les propriétaires bailleurs.**

Reste à voir ce qui sera décidé dans les semaines à venir.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ, Avocat à CAEN