



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Textes officiels / Autorisation préalable de mise en location / Déclaration de mise en location

Pour lutter contre l'habitat indigne, un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent en matière d'habitat, ou à défaut le conseil municipal, pourra instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location ou de déclaration de mise en location.

Cette faculté, prévue par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, a été précisée par un [décret d'application en date du 19 décembre 2016](#). Il devra être complété par un arrêté.

L'autorisation préalable de mise en location ne pourra être imposée que sur des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé : elle pourra être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement sera susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. En particulier, l'autorisation ne pourra être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fera l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

La décision de rejet sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux. Les refus d'autorisation ou les autorisations assorties de réserves seront transmises au comité responsable du Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et seront inscrits à l'observatoire des logements indignes.

Par ailleurs, la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location sera 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 (suspension des loyers, droit à l'hébergement ou au relogement..).

La déclaration de mise en location est une simple formalité administrative, que la collectivité pourra mettre en place où elle le souhaite sur son territoire.

Pour chacune des zones concernées, la délibération pourra préciser les catégories et caractéristiques des logements soumis à l'obligation, ou viser un ou plusieurs ensembles immobiliers en particulier.

Seules les locations à usage de résidence principale du locataire (vide ou meublé) seront concernées par ces régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location. La démarche devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. En revanche, les reconductions et renouvellements de contrats existants, de même que la conclusion d'un avenant, seront exclus du dispositif.

Dans les secteurs concernés, le fait de mettre en location un logement en l'absence de demande d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location sera sans effet sur le bail dont bénéficiera le locataire. En revanche, ce manquement sera sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5 000 €, pouvant être portée à 15 000 € en cas de nouveau manquement dans les 3 ans. La mise en location en dépit d'un refus d'autorisation sera passible d'une amende de 15 000 € au plus.

En pratique...

Les demandes d'autorisation préalable de mise en location et les déclarations de mise en location seront établies par le bailleur ou son mandataire, conformément à un modèle qui sera fixé par arrêté. Le dossier de diagnostic technique sera annexé à la demande. Ce dépôt donnera lieu à la remise d'un récépissé.

L'autorisation préalable de mise en location : 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 le président de l'EPCI ou le maire vaudra autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite sera sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat. Une décision de rejet devra être motivée et préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

La déclaration de mise en location : Les personnes qui mettront en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclareront, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'EPCI ou au maire de la commune. Le dépôt de la déclaration donnera lieu à la remise d'un récépissé dans la semaine qui suivra.

- Sources :

- *Autorisation préalable de mise en location* : [articles L635-1 à L635-11](#) et [R635-1 à R635-4](#) du Code de la Construction et de l'Habitation
- *Déclaration de mise en location* : [articles L634-1 à L634-5](#) et [R634-1 à R634-4](#) du Code de la Construction et de l'Habitation

- Pour en savoir plus : [analyse juridique de l'ANIL](#)

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST