

**Le « permis de louer » :  
un nouvel outil de lutte  
contre l'habitat indigne**

Le permis de louer se décline en deux types d'outils : **la déclaration de mise en location** et **l'autorisation préalable**. Déjà évoquée en 2006 par la loi n°2006-872 « ENL » du 13/07/2006 à titre expérimental dans certaines communes, l'idée a été reprise par la loi Alur du 24/03/2014. L'objectif de ce dispositif est de renforcer la lutte contre l'habitat indigne en rendant plus concrète l'action des collectivités locales qui pourront désormais mieux contrôler la qualité des biens mis en location. Cet outil permet d'intervenir en amont de la location sans attendre un éventuel recours du locataire confronté à une situation d'habitat indigne.

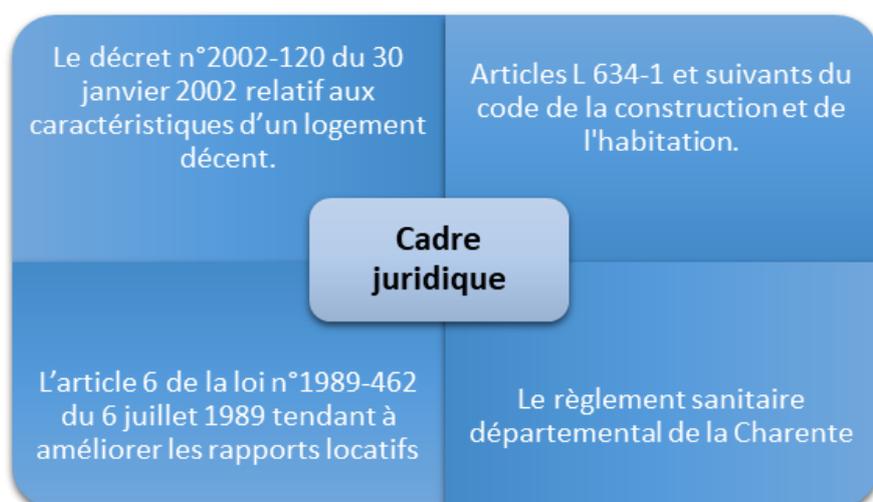
## Mise en place

Le permis de louer peut être mis en place par les établissements de coopération intercommunale (EPCI) et les communes volontaires. Il leur appartiendra 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 sera soumise à une autorisation ou à une déclaration préalable. La délibération de l'EPCI ou du conseil municipal doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

## Champ d'application

Dans le périmètre délimité, toute mise en location ou changement de locataire lorsque la location est soumise au régime de la loi du 6 juillet 1989 (bail d'habitation à titre de résidence principale) est concernée, ce qui exclut les baux commerciaux et les locations saisonnières.

# Cadre juridique



La **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** dite loi **Alur** ayant un objectif de lutte renforcée contre l'habitat indigne a été complétée par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location. Ces dispositions sont codifiées aux articles L. 634-1 à L. 634-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) concernant le régime de la déclaration préalable et aux articles L. 635-1 à L 635-11 du CCH pour le régime de l'autorisation préalable.

**Article 6 de la loi n° 1989-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs : « le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».



**Le régime de l'autorisation préalable** conditionne la mise en location destinée à la résidence principale alors que la déclaration de mise en location n'est qu'une formalité déclarative. Cette dernière n'a pas pour objet de conditionner la mise en location contrairement à l'autorisation, mais permet d'informer la collectivité de la typologie des logements mis en location sur son territoire sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime de l'autorisation.

## Régime de l'autorisation préalable

### ETAPE 1

### Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

The image shows a screenshot of the CERFA form titled 'Demande d'autorisation préalable de mise en location'. The form is for the 'Ministère chargé du logement' and includes the CERFA logo with the number 'N° 15652\*01'. It specifies 'Mise en location' and 'Nouvelle location' with checkboxes. The form is divided into sections: '1. Identité du bailleur' and '2. Coordonnées du bailleur'. Section 1 includes fields for 'Vous êtes un particulier' (Madame/Monsieur), 'Nom', 'Prénom(s)', 'Vous êtes une personne morale' (Dénomination ou raison sociale, N° SIRET, Forme juridique), 'Représentant de la personne morale' (Madame/Monsieur), 'Nom', 'Prénom', 'Qualité du demandeur', and 'Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur' (Madame/Monsieur, Nom, Prénom ou raison sociale, Activité exercée, N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant). Section 2 includes fields for 'Adresse (particulier ou personne morale)' (Numéro, Voie, Lieu-dit, Code postal, BP, Localité, Cedex), 'N° de téléphone', 'Adresse électronique', and 'Adresse (mandataire)' (Numéro, Voie, Lieu-dit, Localité).

• En utilisant le formulaire CERFA n° 15652\*01 téléchargeable sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

• En annexant un dossier de diagnostic technique le cas échéant.

• En déposant ou en envoyant par courrier recommandé avec A/R la demande à la mairie ou à l'EPCI.

### ETAPE 2

### Remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la mairie ou l'EPCI délivre un accusé de réception (qui ne vaut pas autorisation). Si le dossier n'est pas complet, il est renvoyé au propriétaire qui a alors 1 mois pour fournir les pièces manquantes.

Passé ce délai, ce dernier devra déposer une nouvelle demande.

## ETAPE ③

### Visite de contrôle

Une fois la demande d'autorisation reçue, l'opérateur mandaté par la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement. Lors de la visite, l'opérateur évalue l'état du logement à l'aide d'une grille de critères objectifs (fiche de pré diagnostic) conformément à la réglementation sur la décence des logements. Ensuite, l'opérateur rédige un rapport de visite et rend un avis destiné à la collectivité. Il indique les travaux recommandés le cas échéant.

## ETAPE ④

### Décision

A l'appui du rapport de contrôle, la collectivité prend une décision qu'elle notifie au propriétaire dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande (le silence gardé par la collectivité vaut autorisation tacite). En cas de rejet de la demande d'autorisation, la collectivité motive sa décision et précise les désordres constatés ainsi que les travaux recommandés pour y remédier. Une fois les travaux achevés, le propriétaire pourra déposer une nouvelle demande d'autorisation de mettre son bien en location.

## Sanctions

L'absence d'autorisation préalable expose le contrevenant à des sanctions pénales qui s'articulent autour de deux types de sanctions. Tout d'abord, l'absence de dépôt d'une demande d'autorisation expose le propriétaire à une amende administrative au plus égale à 5 000 euros. En cas de nouveaux manquements dans un délai de trois ans, le montant maximal de l'amende est porté à 15 000 euros.

Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, une amende au plus égale à 15 000 euros peut être prononcée.



# Régime de la déclaration de mise en location

## ETAPE 1 Dépôt de la déclaration

Le formulaire CERFA n°15651\*01 est intitulé "Déclaration de mise en location de logement". Il est émis par le Ministère chargé du logement et le CERFA. Le formulaire est divisé en plusieurs sections :

- Cadre réservé à l'administration** : Date de dépôt de la demande, Numéro d'enregistrement.
- Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir** : Commune, NOM de la commune, Département, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), NOM de l'EPCI.
- 1. Identité du bailleur** : Vous êtes un particulier (Madame/Monsieur), Nom, Prénom(s), Vous êtes une personne morale (Dénomination ou raison sociale, N° SIRET, Forme juridique), Représentant de la personne morale (Madame/Monsieur), Nom, Prénom, Qualité du déclarant, Rubrique à remplir si le déclarant est un mandataire du bailleur (Madame/Monsieur), Nom, Prénom ou raison sociale, Activité exercée, N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant.
- 2. Coordonnées du bailleur** : Adresse (particulier ou personne morale) : Numéro, Voie, Lieu-dit, Localité, Code postal, BP, Cedex, N° de téléphone, Adresse électronique, Adresse (mandataire) : Numéro, Voie, Lieu-dit, Localité, Code postal, BP, Cedex, N° de téléphone, Adresse électronique.

Les propriétaires qui mettent en location un bien situé dans une zone concernée doivent le déclarer dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, en utilisant le formulaire CERFA n°15651\*01 téléchargeable sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (les formalités sont identiques à celles du régime de l'autorisation notamment concernant le dossier de diagnostic technique).

## ETAPE 2 Remise d'un récépissé

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire. En cas de déclaration incomplète, le déclarant est invité à régulariser son dossier dans un délai fixé par l'autorité compétente. A défaut de régularisation dans le délai fixé, le propriétaire devra effectuer une nouvelle déclaration.

### Sanctions

Le fait de mettre en location un logement sans déclaration préalable est passible d'une amende au plus égale à 5 000 euros. Le bénéfice du paiement en tiers-payant des aides au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Tout comme l'autorisation, l'absence de déclaration est sans incidence sur le bail dont bénéficie le locataire.

## Questions réponses

### **Quelle est la durée du permis de louer ?**

L'autorisation est valable durant toute la période de location et devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

### **Quel(s) effet(s) sur le bail en cas de mise en location sans respecter ces obligations ?**

Qu'il s'agisse du régime de l'autorisation ou du régime de la déclaration, le non-respect de ces obligations par le bailleur n'entache pas la validité du bail dont bénéficie le locataire.

### **Sous quel délai le logement doit-il être loué à compter de la délivrance de l'autorisation ?**

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

### **Quelle est la conséquence du silence gardé par la collectivité suite au dépôt d'une demande d'autorisation ?**

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location.

## ✍ En cas de vente du logement mis en location, l'autorisation se transfère-t-elle au nouveau bailleur ?

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau bailleur, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial du transfert et du dépôt d'une déclaration de transfert par le nouveau bailleur (formulaire CERFA n° 15663\*01), selon des modalités définies par la collectivité.

## ✍ Le produit des amendes est-il reversé à un organisme ?

Le produit des amendes sera reversé à l'Anah qui a pour mission de proposer des aides à la rénovation énergétique.

