Le permis de louer prévu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Cette loi a notamment pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et contre les *« marchands de sommeil ».* Les dispositions de ladite loi ont été codifiées aux articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Le site le Monde indique que depuis le 1 janvier 2019 des nouvelles villes sont concernées :

> « Pour mettre un bien en location, les propriétaires de certains quartiers de Seine-Saint-Denis devront désormais demander une autorisation aux municipalités. Les mairies espèrent ainsi lutter contre les marchands de sommeil.
>
> Ce « permis de louer » est obligatoire depuis le 1er janvier pour les propriétaires désirant signer un nouveau bail dans les centres de Saint-Denis et Aubervilliers, ainsi que dans un quartier du nord de Stains. »

La loi a ainsi instauré un mécanisme visant à s'assurer du caractère décent de certains logements proposés à la location. Ce nouvel instrument, souvent qualifié de *« permis de louer »,* permet à l'Etat d'assurer un contrôle plus effectif sur la salubrité des logements offerts à la location.

Désormais des bailleurs sont contraints de vérifier avant de conclure un contrat de bail s'ils disposent ou non de ce « permis ».

Cette loi s'applique aux logements loués en vide ou en meublé soit parce que ces derniers se situent dans une zone prédéfinie de contrôle soit en raison des

caractéristiques des logements soumis au contrôle.

Ainsi, ce mécanisme ne concerne que certains biens ou certaines zones. Les bailleurs des biens concernés sont tenus d'effectuer les démarches nécessaires. A défaut, ils s'exposent à des sanctions pouvant aller jusqu'à 15.000 euros d'amende.

Quels sont les habitats concernés par le permis de louer ?

Les communes ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui le souhaitent peuvent surveiller la décence des logements mis ou remis en location. Ce contrôle est nécessairement délimité :

- Soit à une zone géographique considérée comme sensible,
- Soit à certains types de biens (chambre de bonne, chambre étudiante, etc…).

Qu'est ce qu'une zone géographique sensible ?

Les zones considérées comme sensibles sont les zones qui rassemblent un grand nombre de logements indignes ou très dégradés.

Sont indignes les logements requérants de lourds travaux et faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril, ou d'insalubrité avérée.

Les logements très dégradés sont les logements requérant également de lourds travaux mais ne faisant l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité, de péril, ni d'insalubrité avérée.

Comment sont délimitées ces zones ?

Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La délibération délimitant la zone concernée précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à une date inférieure à six mois à compter de la date de publication de ladite délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation.

Comment savoir quel logement est concerné ?

Pour savoir si un logement est concerné, il faut se rapprocher de la mairie de la commune où est situé le bien.

Il est possible de demander à la commune si la démarche peut se faire par voie électronique.

Quelles démarches entreprendre pour obtenir un permis de louer ?

Ces dispositions permettent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de bail.

Les régimes de la déclaration et de l'autorisation préalable sont précisés par le décret du 19 décembre 2016 complété par deux arrêtés du 27 mars 2017.

Comment procéder à la déclaration de mise en location ?

Le régime de déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les quinze jours suivant la conclusion d'un contrat de location (formulaire CERFA n°15651).

La déclaration de mise en location est établie par le bailleur.

A la suite du dépôt :

– Si le dossier est complet : le bailleur reçoit une copie de la déclaration et un récépissé indiquant la date dudit dépôt.

– S'il manque des éléments : un accusé de réception listant les éléments manquants est remis au bailleur. Ce dernier a un mois pour fournir ces éléments. La procédure devra être recommencée à chaque nouveau bail ou si le délai d'un mois est écoulé et que les éléments manquants ne sont pas fournis.

En quoi consiste l'autorisation préalable de mise en location ?

L'autorisation préalable concerne les zones où est recensée une forte concentration de logements insalubres ou dégradés. Les communes et les EPCI peuvent librement opter pour l'autorisation préalable par délibération.

Cependant, le régime de l'autorisation préalable connaît quelques limites :

- L'autorisation préalable n'est pas opposable à la police de salubrité ou de sécurité publique ;
- L'autorisation ne peut être délivrée si l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- L'autorisation préalable de mise en location délivrée tacitement est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

Comment faire la demande d'autorisation préalable ?

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire par le biais du formulaire CERFA n°15652 adressé à la collectivité préalablement à la mise en location du bien.

Le régime d'autorisation préalable conditionne ainsi la conclusion d'un contrat de location à l'obtention de ladite autorisation.

Quelles suites peuvent être données à la demande d'autorisation préalable ?

Dans un délai d'un mois, soit l'administration donne son accord exprès et délivre l'autorisation, soit le bailleur ne reçoit aucune réponse et peut alors se prémunir d'une autorisation tacite.

Lorsque l'administration refuse la demande d'autorisation du bailleur, elle doit motiver sa décision et lister les travaux ou aménagements nécessaires à la mise en location du bien.

Cette autorisation est valable deux ans suivants sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. L'autorisation est valable pendant toute la durée du contrat de bail et doit être renouvelée lors de la conclusion d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement.

Le formulaire Cerfa n°15663*01 permet au nouvel acquéreur-bailleur de se faire transférer l'autorisation de mise en location du logement acheté sur simple déclaration auprès de l'EPCI ou de la commune.

Quelles sont les sanctions encourues si ces formalités ne sont pas respectées ?

Si le bailleur est concerné soit par le régime de déclaration, soit par le régime de l'autorisation et qu'il met son bien en location sans respecter ces dispositions, le bailleur peut être sanctionné par une amende :

- Pouvant aller jusqu'à 5.000 euros en l'absence de déclaration ou de demande d'autorisation ;
- Pouvant aller jusqu'à 15.000 euros lorsque la demande d'autorisation a été rejetée.

Recommandations du cabinet BJA :

Avant de procéder à la mise en location de tout bien, il convient de se rapprocher de la mairie de la commune pour savoir si le bien est concerné par le dispositif. Si tel est le cas, il est nécessaire de faire une déclaration de mise en location en remplissant le formulaire CERFA n°15651 quinze jours avant la conclusion du contrat de location. Si le bien est situé dans une zone sensible, sa location peut être soumise à une autorisation préalable par le biais du formulaire CERFA n°15652. Attention, cette procédure doit être réitérée à chaque nouveau bail ou renouvellement de l'ancien bail !