

Le « permis de louer »
Le « permis de diviser »
Pour quoi faire ?

Dispositions applicables et difficultés

Le « permis de louer » art L 635-1 et suivants du CCH

Origines et objectifs du permis de louer

- Le permis de louer en droit wallon pour contrôler les petits logements; mesure générale pour la région
- Objectif de mieux lutter contre l'habitat indigne
- Introduit par amendement à la loi ENL de 2006 et suite rapport Pelletier/ Doutreligne →
déclaration de louer ouverte à titre expérimental;
mise en œuvre par Roubaix, avec un accord CAF
- Introduite dans la loi ALUR de 2014 par amendement du Sénat, malgré les réticences du gouvernement....
- Constitutionnalité reconnue.

Dispositif

- Définition du périmètre d'habitat dégradé, soumis à autorisation de louer, par l'EPCI compétent en habitat, ou à défaut, par la commune;
- Peut fixer dans ce périmètre des catégories et caractéristiques d'immeubles concernés; peut concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers;
- Les logements locatifs sociaux/HLM sont exclus du dispositif;
- Publication de la délibération;
- Précise la date d'entrée en vigueur : 6 mois minimum à compter de la publication de la délibération;
- Lieu et modalités de dépôt de la demande d'autorisation.
- Transmission à la CAF et MSA
- Un décret a précisé la forme de la demande

Mise en œuvre

- Toute location dans la zone et les types d'immeubles concernés : soumise à autorisation préalable du Pt EPCI ou du maire;
- Peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation « *lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique* »;
- Décision de refus motivée; précise les travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Instruction et autorisation

- Dépôt de la demande sur formulaire/récipissé
- Faute de notification de décision dans le délai d'un mois, silence vaut autorisation;
- Autorisation jointe au contrat de bail;
- Autorisation renouvelée à chaque nouvelle location ou relocation;
- Location sans autorisation : amende administrative du préfet, après information :
 - 5000 €, 15 000 € si nouvelle location dans les 3 ans
 - location malgré refus, par personne morale : 15 000 €
- Produits des amendes : à l'ANAH
- Pas d'autorisation pour un logement si l'immeuble est frappé d'un arrêté quelconque d'insalubrité/péril/ équipements communs (cf : parties communes)

Effets de droit

- L'autorisation expresse vaut décence du logement
- Protection des occupants :
 - La location sans autorisation est sans effet sur le bail de l'occupant;
 - La location *sur autorisation tacite* : sans effet sur la qualification de décence du logement ou de son caractère indigne (sécurité et salubrité);
- La délivrance d'une autorisation (explicite ou tacite) est inopposable aux autorités compétentes en matière de police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ni sur le droit des occupants à ce titre;

Problèmes et difficultés

- Texte mal fondé : l'absence de sécurité et de salubrité dans un immeuble d'habitation se traite par des mesures de police administrative ...
- Il manque le fondement de la décence comme motif de refus ... ce qui pose des problèmes de légalité des refus d'autorisation sur cette base ...(ex surface du logement)
- Évaluation non concluante des autorités wallonnes
- Cependant, de très nombreuses villes ou agglo ont décidé la mise en place de ce permis de louer... risquent d'être déçues des résultats, car de très nombreuses difficultés demeurent ... et qui ne peuvent être corrigées ...

Aspects économiques

- Extrême lourdeur administrative du mécanisme : moyens humains et financiers de mise en place et d'instruction...
 - Pour être efficace, éviter les autorisations tacites; donc visiter et instruire très rapidement ...
 - *mieux vaut renforcer les services locaux de surveillance et de signalement ...?*
- Fort risque de désinvestissement des bailleurs – de bonne foi;- déjà soumis à de fortes contraintes ... réduction du marché locatif privé (*cf: pays wallon*) ... sans disparition des bailleurs indéclicats
- Risque de vacance des logements non loués par leurs propriétaires ...

Aspects juridiques

- Problèmes de définition des périmètres et de qualification des immeubles concernés ...(par ex, construits avant 48? Avant 75 ?)
- Problème énorme de publicité et de connaissance du régime institué par les propriétaires non résidents dans la commune ou l'agglomération ...
 - Aucun moyen de savoir pour des propriétaires étrangers à la commune
 - Présomption de bonne foi des propriétaires ...
 - Tous moyens pour les bailleurs indélicats d'arguer de leur bonne foi
 - Aucun moyen de savoir si des locations ont eu lieu sans demande d'instruction préalable(sauf signalements car visites de tout le parc locatif impossible !)
- Absence de droit de visite des logements concernés pour les services locaux : quid en cas de refus du propriétaire ? Protection du droit de propriété ... et du domicile ... (jurisprudence de la CEDH)
- **Responsabilité – civile et pénale- des élus et services locaux au moindre problème rencontré sur un immeuble soumis à autorisation visité ou non, dont la location a été autorisée, explicitement ou tacitement...**

Bilan ?

- Fausse bonne idée ...
- Alors que le sujet est de mieux appliquer les procédures de police ... et de traiter la décence des logements ...
- Beaucoup de difficultés, notamment juridiques dont deux sont insurmontables - pour des résultats aléatoires
- Attendre les évaluations ...et ses difficultés

Le « permis de diviser » art L 111-6-1-1 du CCH

Origine et objectifs du permis de diviser

- Réalité des divisions de pavillons et de logements, notamment par location ...et problèmes soulevés ...travaux en IDF ...
- Problèmes d'urbanisme, de stationnement, d'hygiène, de sécurité, de conditions de vie ...(surpopulation...)
- Aller plus loin que le droit existant relatif aux divisions interdites (1975, mis à jour loi SRU et s)
En créant une autorisation préalable à la division dès lors que celle-ci est liée à des travaux pour contrôler le phénomène ...

Les divisions interdites du L111-6-1 du CCH

- Qu'est ce qu'une division ?
 - Tout acte ayant pour finalité de mettre à disposition aux fins d'habitation des locaux en propriété ou en jouissance, résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation
- Les interdictions :
 - Diviser des immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité (sauf s'ils font l'objet d'une opération de restauration immobilière)
 - Diviser pour aboutir à une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, (non comprises les installations ou pièces communes dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux) ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb
 - Diviser par appartements des immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Conséquences de droit des divisions

- Les locaux issus des divisions sont des « immeubles collectifs » au sens des L129-1 et s du CCH
- Les colocations à baux séparés constituent des divisions : art 8-1 de la loi de 89 « bailleurs locataires »; dimensions réduites à 9m² et 20 m³ par la loi Elan
- Conséquences pénales : sanctions lourdes
- Les normes de peuplement du code de la sécu s'appliquent
- Les dispositions du code de la santé publique relatives à la suroccupation du fait du bailleur sont applicables avec leurs conséquences de droit
(*suspension des baux, des loyers, obligations de relogement ...*)

Le « permis de diviser »

- Créé par la loi Alur de 2014
- Vise les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble
- Créé par délib du conseil municipal ou de l'EPCI à compétence « habitat » ou « urbanisme »
- Justifié par la présence ou le risque d'habitat dégradé
- Autorisation refusée lorsque la division :
 - Ne respecte pas le L111-6-1
 - Porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité des occupants
 - Ne respecte pas les proportions et taille minimales fixées par le PLU
- L'autorisation de division vaut autorisation d'urbanisme
- Délai d'instruction : 15 jours – silence vaut autorisation;

Conséquences de droit

- Sanctions : amende administrative de 15 000 à 25 000 €, notifiée par le préfet;
- Produit de ces amendes versé à l'ANAH
- Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.

Problèmes et difficultés

- Insuffisance du texte : l'autorisation de diviser est conditionnée par des travaux*or, les divisions les plus problématiques sont faites par locations de pièces, sans travaux*
- *Ne concerne donc que les mises en copropriété ou SCI, ou ventes par lots ...*
- Mêmes difficulté de fond que pour le permis de louer : quelle connaissance du dispositif pour les propriétaires étrangers à la ville ou à l'agglo ?
- Quelle possibilité de repérage des divisions illicites ?
- *Outil inefficace pour traiter les situations de marchands de sommeil*
- *Attendre les évaluations ...*