



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIFS DE DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION
(DML) ET D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION (APML)**

I – Mise en place du dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location

Compétence - Qui peut instaurer le dispositif d'autorisation préalable (APML) ou de déclaration (DML) de mise en location ?

En application des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut instaurer le régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location sur certaines zones de son territoire.

A défaut d'EPCI ou lorsque l'EPCI n'est pas compétent en matière d'habitat – et uniquement dans ces situations – la commune peut, par délibération de son conseil municipal, instaurer sur certaines zones de son territoire le dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Compétence Habitat - Comment déterminer si l'EPCI est compétent en matière d'habitat ?

En application du code général des collectivités territoriales (CGCT), la compétence habitat fait partie des compétences obligatoires des métropoles (L. 5217-2 du CGCT), des communautés urbaines (L. 5215-20 du CGCT) et des communautés d'agglomération (L. 5216-5 du CGCT). Pour les communautés de communes, les compétences relevant de l'habitat sont des compétences facultatives. Il convient donc d'apprécier au cas par cas, l'exercice par la communauté de communes de cette compétence, à l'aide de ses statuts. Concrètement, il convient d'apprécier, si, au regard de ses statuts, la communauté de communes exerce un des groupes de compétences suivants : programme local de l'habitat, politique du logement, action et aide financière en faveur du logement social, action en faveur du logement des personnes défavorisées, opération programmée de l'amélioration de l'habitat, amélioration du parc immobilier bâti, droit de préemption et réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, délégations des aides à la pierre.

Dès lors, il convient d'apprécier au cas par cas l'exercice par la communauté de communes de cette compétence, au vu de ses statuts.

Zonage - Comment sont déterminées les zones soumises à l'autorisation préalable (APML) ou à la déclaration (DML) de mise en location ?

Les zones soumises à ces dispositifs sont délimitées par la collectivité ou le groupement compétent pour les mettre en place. Elles sont déterminées « au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) et le plan départemental d'action

pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) », selon les articles L. 634-1 et L.635-1 du CCH. L'objet de cette disposition est d'inciter, l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut la commune, à justifier son zonage au regard de ces divers éléments. S'agissant du seul dispositif de l'autorisation préalable de mise en location (APML), la zone concernée doit également présenter « une proportion importante d'habitat dégradé ».

PLH - L'EPCI compétent, ou à défaut la commune, ne peut-il soumettre des zones de son territoire à l'autorisation préalable (APML) ou la déclaration (DML) de mise en location que s'il dispose d'un programme local de l'habitat (PLH) ?

Les dispositions relatives à l'APML et la DML ne conditionnent pas la mise en place de l'autorisation préalable ou la déclaration de mise en location à l'existence d'un programme local de l'habitat. En application des articles L. 634-1 et L.635-1 du CCH, le PLH contribue à la délimitation du zonage qui doit être déterminé en cohérence avec celui-ci. Cette disposition permettrait de sanctionner un zonage délimité de manière manifestement incompatible avec le PLH. En l'absence de PLH, le zonage envisagé ne peut être considéré comme manifestement incompatible avec l'outil de planification dès lors que celui-ci n'existe pas. L'APML ou la DML peuvent donc valablement être instaurées y compris en l'absence de PLH, sur des zones délimitées en cohérence avec le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, pour l'APML, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne.

Cohérence - Comment apprécier la cohérence du zonage au regard du PLH et du PDALHPD ?

La notion de « cohérence » fait l'objet d'une jurisprudence abondante dans le droit de l'urbanisme. Le rapport de cohérence implique que les dispositions aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un même objectif. Dans sa jurisprudence, le juge ne censure que les dispositions manifestement incompatibles, c'est-à-dire qui participent à la réalisation d'objectifs contradictoires. En adoptant une approche similaire à cette jurisprudence, les zones soumises à autorisation préalable ou déclaration de mise en location doivent être délimitées de manière à ce qu'elles ne soient pas manifestement contraires aux objectifs inscrits dans les outils de planification existants et aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne.

Formalisme - Quelle forme doit prendre l'acte délimitant les zones soumises à l'autorisation préalable ou à la déclaration de mise en location ?

L'acte délimitant les zones soumises à ces dispositifs est une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut de la commune, selon les articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH. Cet acte fait l'objet d'une transmission obligatoire au service chargé du contrôle de la légalité en préfecture, aux termes des articles L.2131-2 et L.5211-3 du code général des collectivités territoriales. La transmission de cet acte constitue une condition essentielle pour qu'il puisse revêtir un caractère exécutoire et ainsi être rendu applicable.

Information des propriétaires - Comment sont informés les propriétaires de la mise en place du dispositif ?

Les délibérations, qui sont des actes réglementaires, ne peuvent être exécutées qu'après leur publication en texte intégral dans le recueil des actes administratifs, ou dans tout autre support

municipal, ou leur affichage (en mairie ou au siège de l'EPCI). Il est possible d'assortir cette publication sur support papier d'une publication complémentaire sur support numérique. La publication numérique ne remplace en aucune façon la publication sur support papier (art. L. 2131-1 et L. 2131-2 du CGCT). Il appartient donc aux collectivités de procéder à la publicité des délibérations par tous les moyens à leur disposition. Par ailleurs, il leur incombe d'assurer la bonne information des bailleurs, des locataires et des professionnels de l'immobilier par les moyens qu'elles jugent appropriés. En effet, la réussite des dispositifs d'APML et de DML dépend notamment de la qualité de l'information à destination des acteurs de la relation locative sur leur mise en place.

Délai d'entrée en vigueur - Dans quel délai entre en vigueur la délibération fixant le zonage ?

Le dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location entre en vigueur à la date prévue par la délibération qui en délimite le zonage. En application du II des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH, cette date doit être fixée au moins six mois après la publication de la délibération, ce délai peut être, par conséquent, plus long si l'EPCI ou la commune le souhaite.

Entrée en vigueur d'une délibération modificative – Est-il nécessaire de prévoir un nouveau délai si l'EPCI compétent, ou à défaut la commune, souhaite modifier le zonage qu'il avait précédemment défini ?

En cas de modification du zonage, le parallélisme des formes impose le respect d'une procédure identique. La délibération modificative doit, ainsi, fixer un délai d'au moins six mois entre sa publication et la mise en place d'un nouveau zonage. Dans ce délai, le zonage initial reste inchangé.

Polices spéciales de l'habitat – Lorsque les communes-membres ont refusé le transfert des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat à l'EPCI, celui-ci est-il compétent pour instaurer le régime d'autorisation préalable ou de déclaration préalable de mise en location ?

L'APML/DML ne relève pas des pouvoirs de polices spéciales de l'habitat transférables à l'EPCI. Le refus ou l'octroi d'un tel transfert est donc sans incidence sur la détermination de la collectivité compétente pour mettre en place ce dispositif.

En effet, l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit le transfert au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat des polices spéciales de l'habitat détenues par les maires en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le III du même article permet aux maires de refuser ce transfert. D'une part, la liste des pouvoirs de police spéciales détenus par les maires et transférés au président de l'EPCI ne concerne pas les articles L. 634-1 et suivants et L. 635-1 et suivants du CCH relatifs à l'autorisation préalable et à la déclaration de mise en location. Par conséquent, la compétence pour instaurer l'APML ou la DML n'est pas initialement détenue par les maires, elle n'est pas non plus transférée au président de l'EPCI en application de l'article L. 5211-9-2 du CGCT. En conséquence, les maires ne peuvent s'opposer au transfert de cette compétence, en particulier, qu'ils ne détiennent pas. D'autre part, ce transfert et la possibilité de le refuser ne sont ouverts qu'en présence d'un EPCI compétent en matière d'habitat. Or, lorsque l'EPCI est compétent en matière d'habitat, lui seul peut soumettre des zones de son territoire à l'APML ou à la DML.

Incompétence de la commune – Quelles marges de manœuvre existe-t-il lorsqu'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat, a elle-même instauré sur son territoire le dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location ?

Une commune, membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat, n'est pas compétente pour instaurer sur son territoire un dispositif d'autorisation préalable (APML) ou de déclaration (DML) de mise en location. La délibération par laquelle la commune instaure ce régime n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.634-1 ou L.635-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Si la délibération a déjà été prise, il convient de s'assurer que le service chargé du contrôle de légalité au sein de la préfecture entend déférer la délibération au contrôle du juge administratif, si le délai de recours n'est pas écoulé (deux mois à compter de la transmission de l'acte). Au-delà de ce délai, l'Etat ne peut qu'inciter la commune à procéder à l'abrogation de la délibération illégale. Cependant, un propriétaire concerné par la délibération pourra demander à la commune l'abrogation de cet acte illégal, le cas échéant sous astreinte prononcée par le juge administratif.

Si la commune demande aux services de l'Etat le prononcé d'une amende administrative alors même qu'elle n'était pas compétente pour soumettre des zones à l'APML ou à la DML, il est préférable de ne pas donner suite, en informant la commune du caractère illégal de sa délibération, lequel fait obstacle au prononcé d'une sanction. En effet, si malgré tout le préfet venait à prononcer une amende prise en application d'une délibération illégale, le propriétaire sanctionné pourrait sans difficulté obtenir l'annulation de l'amende en excipant de l'illégalité de la délibération pour incompétence.

II – Délégation de la mise en œuvre et du suivi du dispositif d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location

Principe de la délégation – En quoi consiste la délégation de la mise en œuvre et du suivi ?

L'EPCI compétent en matière d'habitat qui a pris une délibération délimitant les zones de son territoire soumises au dispositif d'autorisation préalable (APML) ou de déclaration (DML) de mise en location, peut déléguer, à la demande d'une ou plusieurs communes-membres, la mise en œuvre et le suivi du dispositif sur leur territoire, selon le III des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH. Dans ce cas, les communes mettent en œuvre les compétences prévues aux articles L. 635-3 à L. 635-10 et L. 634-3 à L. 634-4 du CCH.

Concrètement, ces communes-membres seront chargées de la réception et de l'instruction des déclarations ou des demandes d'autorisation et, dans le cas de l'APML, de la délivrance ou du rejet de l'autorisation. En contrepartie, le maire de chaque commune délégataire doit adresser chaque année un rapport sur l'exercice de cette délégation à l'EPCI. En tout état de cause, avec ou sans délégation aux communes membres, l'EPCI compétent en matière d'habitat reste le seul compétent pour fixer ou modifier les zones soumises à l'APML ou à la DML et déterminer les modalités de ces régimes conformément aux dispositions du CCH.

Délibération – La délégation peut-elle être faite dans la même délibération que celle fixant les zones soumises à l'autorisation préalable ou à la déclaration de mise en location ?

La mise en œuvre de la délégation suppose la demande préalable des communes-membres concernées adressée à l'EPCI. Toutefois, il est possible que ces communes-membres aient formulé une demande pour recevoir délégation, avant même toute délimitation de zones soumises à autorisation préalable (APML) ou déclaration (DML) de mise en location par une délibération de l'EPCI. Dans ce cas,

l'EPCI peut, dans une même délibération, délimiter les zones soumises à ces dispositifs et prévoir que leur mise en œuvre et leur suivi seront assurés par les communes-membres demandeuses pour les zones situées sur leur territoire respectif.

Existence d'un PLH – L'EPCI compétent en matière d'habitat doit-il disposer d'un programme local de l'habitat en vigueur pour déléguer la mise en œuvre et le suivi du dispositif à une ou plusieurs de ses communes-membres ?

La durée de la délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat (PLH), en application du III des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH. Par conséquent, l'EPCI compétent en matière d'habitat ne peut déléguer la mise en œuvre et le suivi des dispositifs d'APML et de DML que s'il dispose d'un PLH en vigueur. En l'absence de PLH, lorsque le PLH n'a pas été approuvé, lorsqu'il n'a pas été publié, ou lorsqu'il fait l'objet de réserves ou de demandes de modifications de la part de l'Etat et n'est donc pas exécutoire, l'EPCI ne peut pas procéder à la délégation de la mise en œuvre et du suivi de ces dispositifs. A noter toutefois, lorsque l'EPCI dispose d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLU-H ou PLUi-H) en vigueur, il peut déléguer la mise en œuvre et le suivi de l'APML ou de la DML à ses communes-membres pour une durée limitée à la durée de validité de ce plan local d'urbanisme tenant lieu de PLH.

Fin de validité du PLH - Quelles sont les conséquences de la fin de validité du programme local de l'habitat sur la délégation ?

L'acte de délégation aux communes-membres fixe sa durée de validité. Cette durée ne peut excéder la durée de validité du programme local de l'habitat en vigueur. Lorsque le délai de validité de l'acte de délégation arrive à son terme, l'EPCI peut, s'il le souhaite et à nouveau sur demande de ses communes-membres, déléguer de nouveau la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable ou de la déclaration de mise en location, pour une durée limitée à la durée de validité du PLH restante à courir ou pour la durée de validité du nouveau PLH en vigueur. Si le PLH devient prématurément caduc, par exemple suite à l'adoption d'un nouveau PLH, la procédure de délégation doit être réitérée sous l'empire du nouveau PLH.

III – Instruction des demandes d'autorisation préalable de mise en location

Refus de l'autorisation – Sur quels critères est-il possible de refuser de délivrer une autorisation de mise en location ?

L'article L. 635-3 du CCH, dans sa version initiale, prévoit que l'autorisation de mise en location peut être refusée « lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ». Le dispositif d'autorisation préalable de mise en location n'a pas défini un corpus de normes techniques et sanitaires pour caractériser l'atteinte « à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ».

Dès lors afin de déterminer si le bien est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article L. 635-3 du CCH, la collectivité peut s'appuyer sur les textes réglementaires existants, en ce qu'ils garantissent la sécurité des occupants et la salubrité publique, notamment, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité

et au renouvellement urbains, le code de la construction et de l'habitation, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental (RSD), pour caractériser cette atteinte. Ainsi, si des manquements décelés au titre de l'un de ces textes permettent de caractériser un logement susceptible de présenter un risque pour la sécurité des occupants ou la salubrité publique, la collectivité pourra refuser l'autorisation.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets élargit les possibilités de refus de l'autorisation en prévoyant que l'autorisation pourra également être refusée si le logement « ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ». L'autorisation pourra donc désormais être refusée si le logement ne respecte pas l'ensemble du corpus juridique définissant les caractéristiques de décence (article 6 de la loi du 6 juillet 1989, décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).

Dans tous les cas, la décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être motivée, elle doit préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences et elle doit mentionner les voies et délais de recours.

Visite du logement – Est-il possible de prévoir une visite du logement ?

Dans le cadre du dispositif d'APML, la délivrance ou le refus d'autorisation se fait sur dossier au travers des formulaires CERFA dédiés. Les textes ne prévoient pas la tenue d'une visite du logement dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation préalable de mise en location. Toutefois, si la collectivité décide de mettre en place une visite du logement dans le cas où les renseignements figurant dans le formulaire ne permettent pas notamment de caractériser à eux seuls un danger pour l'occupant, celle-ci ne peut se tenir qu'à la condition d'avoir recueilli l'accord préalable de l'occupant du logement. Le dispositif ne prévoit pas de droit d'entrée dans les lieux et ne précise pas la qualité éventuelle de l'agent qui opère la visite, il n'est donc pas nécessaire que l'agent soit assermenté. Si lors de ces visites, des manquements sont constatés, ils doivent être signalés aux autorités de police administratives compétentes.

A défaut de l'accord de l'occupant, l'entrée dans les lieux serait constitutive d'une violation de domicile, pénalement réprimée. De plus, le refus de l'occupant de laisser visiter le logement ne peut pas, à lui seul, constituer un motif de refus de l'autorisation préalable de mise en location.

Formalisme – Quelle forme doit prendre la décision d'autorisation préalable de mise en location ou la décision de rejet ?

En application de l'article L. 635-3 du CCH, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut le maire, délivre l'autorisation préalable de mise en location ou peut refuser ou soumettre à condition cette autorisation. Lorsque l'autorisation est délivrée par un agent de la commune ou de l'intercommunalité, celui-ci doit avoir reçu délégation pour signer l'acte délivrant l'autorisation ou notifiant le rejet de la demande.

Les textes législatifs et réglementaires qui encadrent ce dispositif ne précisent pas quelle forme doit prendre l'acte permettant de notifier la décision au bailleur sur sa demande d'autorisation. Aussi, il est possible d'avoir recours aussi bien à un arrêté ou à un courrier et la délibération de l'organe délibérant

de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou à défaut de la commune, qui met en place le dispositif, peut précisément déterminer ces aspects du fonctionnement du dispositif, le cas échéant. En tout état de cause, l'acte ainsi notifié au bailleur devra mentionner les voies et délais de recours, pour répondre aux exigences du code des relations entre le public et l'administration.

IV – Sanction des manquements aux dispositifs d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location

Plafonds - Quels sont les plafonds applicables aux sanctions prononcées par l'État ?

En cas de mise en location sans demande préalable d'autorisation ou sans déclaration selon le régime en place, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter des observations dans un délai d'un mois, prononcer une amende d'un montant maximal de 5 000 €, selon les articles L. 634-4 et L. 634-7 du CCH. Dans ce délai d'un mois, le bailleur a la possibilité de régulariser sa situation, en application des articles R. 634-4 et R. 635-4 du CCH. Dans ce cas, il joint aux observations, la copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.

Dans le régime d'APML, s'y ajoutent deux sanctions spécifiques :

- En cas de nouveau manquement au dispositif d'autorisation préalable de mise en location, sur même logement et dans une période de trois ans, le montant de l'amende peut être porté à 15 000€ au plus ;
- En cas de mise en location malgré le rejet de la demande d'autorisation préalable, le montant de l'amende peut être porté à 15 000€ au plus.

Identification - Par quels moyens repérer les personnes mettant à disposition des biens en location sans avoir au préalable demandé l'autorisation, ou passées outre un refus ?

Le dispositif ne prévoit pas de moyen spécifique permettant l'identification des personnes qui mettent en location sans autorisation. Il conviendra de procéder par enquête mais d'autres moyens d'investigation pourront être mis en place en fonction des besoins et de la connaissance précise du territoire en question.

A titre d'exemple, une demande d'aide au logement adressée à la CAF, qui, en application de l'article L. 635-6 du CCH est destinataire, comme la caisse de mutualité sociale agricole et les services fiscaux, de la décision de refus faisant suite à une demande d'autorisation, constitue un indice de mise en location du logement. A ce titre, des partenariats peuvent utilement être initiés avec les CAF pour l'identification de ces logements. S'agissant des personnes ayant passé outre un refus, le service de la collectivité qui aura délivré le refus aura connaissance de l'identité des propriétaires concernés et devra s'assurer du respect de ce refus.

En tout état de cause, le manquement à ces dispositifs pourra être établi principalement à l'aide du contrat de location qui permet de déterminer que le logement a effectivement été mis en location postérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif et selon le régime prévu aux titres Ier et Ier bis de la loi du 6 juillet 1989.

Néanmoins, la validité des baux verbaux est reconnue par la jurisprudence et la conclusion d'un tel contrat peut donc constituer un manquement au dispositif d'autorisation préalable de mise en location. Pour établir la mise en location du logement, en vertu d'un bail verbal, sans autorisation ou malgré un rejet, il convient de pouvoir s'assurer, au cas par cas et par tout moyen, de l'occupation du logement au titre de résidence au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, en contrepartie d'un loyer. Le début de l'occupation doit être postérieure à la mise en place du dispositif sur le territoire concerné.

Montant de l'amende – Comment est établi le montant de l'amende ? Peut-il faire l'objet d'un barème préétabli ?

La fixation du montant de la sanction administrative répond à deux principes :

- ce montant doit être proportionné à la gravité des manquements constatés (articles L. 634-4 et L. 635-7 du CCH)
- il est soumis au principe d'individualisation de la sanction, c'est-à-dire que doit être prise en compte la situation particulière et personnelle de l'intéressé (Conseil Constitutionnel, 17 mars 2011 – n°2010-105/106 QPC - M. César S. et autre, considérant 5).

Aussi, l'ensemble des éléments du dossier doit être pris en compte, y compris les éventuelles observations communiquées par le bailleur.

L'établissement préalable d'un barème de sanctions n'est pas recommandé et il ne devrait pas faire l'objet d'un acte administratif unilatéral (arrêté). En tout état de cause, le recours à un barème devra nécessairement être entouré de garanties : l'application d'un tel barème doit faire l'objet d'une modulation systématique au regard des faits et de la situation du bailleur. Cette modulation doit impérativement apparaître explicitement dans les motivations de l'amende. Le juge administratif veillera en particulier à ce que la fixation du montant de l'amende ne revête pas un caractère automatique et prédéterminé (Conseil constitutionnel, 27 Juillet 2000 – n° 2000-433 DC, considérant 52).

Prescription – Dans quel délai une amende administrative peut-elle être prononcée ? Quel est le point de départ de ce délai ?

Les articles L. 634-4 et L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation prévoient que l'amende ne peut être prononcée que dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements. Le manquement est constitué du fait de la mise en location du logement sans respect des dispositifs de déclaration ou de demande d'autorisation préalable (absence de déclaration, absence de demande d'autorisation, rejet de l'autorisation). Le constat du manquement est donc le constat que le logement est effectivement loué en vertu d'un contrat de location soumis aux dispositions du titre Ier ou Ier bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en méconnaissance de ces dispositifs.

La mise en location fautive du logement est donc établie par la constatation de l'occupation du logement à titre de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, en contrepartie du paiement d'un loyer, par tout moyen et principalement à l'aide du contrat de location. Le délai dans lequel peut être prononcée l'amende est d'un an à compter de la réalisation de ce constat par l'administration, par l'EPCI ou la commune qui a mis en place le dispositif, en règle générale.

Recouvrement – Quelle est la procédure pour le recouvrement de l’amende administrative prononcée suite au constat de manquement au dispositif d’autorisation préalable ou de mise en location ?

Le titre de perception doit être transmis aux services du Trésor public, accompagné de la copie des pièces de procédure (ex : courrier(s) d'information, observations, procès-verbal(aux), mise(s) en demeure). Pour mémoire, un compte budgétaire a été affecté à chaque amende afin d’assurer un suivi des sommes recouvrées et reversées à l'ANAH :

461 790 « L.634-4 Déclaration de mise en location »

461 792 « L.635-7 Autorisation préalable de mise en location »

Ces deux comptes sont associés au compte PCE n° 4618680000.

Pour toute information complémentaire, la direction départementale des finances publiques ou votre comptable assignataire constituent vos interlocuteurs privilégiés sur la question du recouvrement.