

# Le « permis de louer »

Pour quoi faire ?

Comment faire ?

INTERET et LIMITES du dispositif

# Objectifs du permis de louer

- Mieux connaître l'état du parc locatif privé dans des quartiers ou secteurs repérés comme fragiles compte tenu de certains indicateurs
- Traiter en amont de la location des logements qui pourraient être qualifiés d'indignes ou non décentes
- Sensibiliser les bailleurs privés à la nécessité d'une qualité minimale des logements qu'ils louent
- Mobiliser les milieux professionnels sur ce même thème : agences immobilières, gestionnaires de biens, notaires ....
- Garantir aux locataires, notamment modestes, une qualité minimale du logement qu'ils louent...absence de risques pour leur santé et sécurité
- Repérer les « mauvais bailleurs » ...
- Révéler des situations de « mal logement » inconnues et non signalées

# Présentation du permis de louer le dispositif

## Textes

- Art L 635-1 et s du CCH
- Définition d'un périmètre par délibération de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- *Peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements concernés*
- *Doit être cohérent avec le PLH s'il existe et avec le PDHALPD*
- Fait l'objet d'une publication
- Précise la date d'entrée en vigueur, non inférieure à 6 mois
- Précise lieu et modalités de dépôt de la demande de permis
- Transmise au contrôle de légalité pour être exécutoire,
- Transmise à la CAF et à la MSA

## Observations

- Cohérent avec le PLH s'il existe, sans obligation que celui-ci l'ait prévu explicitement ; le PLH n'est pas une condition obligatoire
- Justifier un périmètre pertinent
  - Au regard de la *proportion importante d'habitat dégradé*
  - Ni trop grand ...
  - Ni trop petit ...
- Eviter les définitions inapplicables....
- Ou les discriminations ....

# Répartition des compétences entre EPCI et communes

- La délimitation du périmètre est de compétence EPCI ayant la compétence habitat;
- La commune intéressée doit donc saisir l'EPCI de sa demande d'institution du « permis de louer »
- Elle peut demander à l'EPCI à être délégataire de la mise en œuvre du permis de louer : instruction des dossiers et délivrance
- La commune exerce sa compétence de délégataire; une convention peut être faite avec l'EPCI; elle n'est pas obligatoire
- La commune fait un rapport annuel à l'EPCI
- La délégation ne peut s'exercer au-delà du délai de validité du PLH
- Il en résulte que la délégation à une commune n'est possible que s'il existe un PLH
- La commune est compétente si elle n'appartient pas à un EPCI ou que celui-ci n'a pas la compétence habitat
- La mise en œuvre de la délégation suppose la demande préalable de la commune adressée à l'EPCI
- L'EPCI peut, dans une même délibération, délimiter la zone soumise à permis de louer et prévoir que sa mise en œuvre et son suivi seront assurés par la commune demanderesse pour le périmètre situé sur son territoire
- La commune peut donc saisir par la même délibération l'EPCI pour lui demander :
  - De délimiter le périmètre souhaité pour l'institution du permis de louer
  - Et d'être délégataire de l'instruction et de la gestion du dispositif

# Présentation du permis de louer

- **Champ d'application du permis de louer**

- Aux logements locatifs privés
  - Hors HLM
  - Hors logements conventionnés à l'APL
- Meublés ou non meublés
- Individuels ou en immeubles collectifs
- A toute nouvelle location et renouvelable à chaque nouvelle mise en location.(relocations)
- Hors logements saisonniers ou « baux mobilité »

- **Observations**

- Seuls les logements, au sens des parties privatives louées, sont visés, hors parties collectives;
  - Donc impact limité dans les copropriétés lorsque les désordres sont liés aux parties communes
- Même champs que la « décence » du logement

# Régime des autorisations

## • DISPOSITIF

- Autorisation préalable à la mise en location délivrée par le président de l'EPCI ou par le maire (en cas de délégation)
- Peut être refusée ou soumise à conditions *lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique; ajout de la décence;*
- Le refus doit être motivé; il précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire *aux exigences de sécurité, de salubrité et de décence;*
- Le refus est transmis à la CAF, la MSA et aux services fiscaux
- La décision expresse est notifiée au demandeur
- Délai maximum d'instruction de la demande : 1 mois
- Au-delà d'1 mois : autorisation délivrée à titre tacite
- L'autorisation est annexée au bail
- *Il ne peut y avoir autorisation de louer lorsqu'un immeuble est frappé d'une mesure de police (notamment sur les parties communes)*

## • OBSERVATIONS

- Le texte vise les motifs de salubrité et de sécurité pour refuser ou préciser les travaux à effectuer et depuis *la loi « Climat et résilience »*, la décence...
- L'inclusion de la « décence » au sens de la loi de 2021 soulève la question de son application en copropriété
- L'autorisation expresse suppose la visite des logements : or le texte ne la prévoit pas ... Donc visite impossible en cas de refus du propriétaire ou de l'occupant
- La non visite ne peut être un motif de refus du permis de louer
- Problèmes liés aux autorisations tacites
- Le seul cas de figure où l'état insalubre ou dangereux peut bloquer la délivrance est celui où un arrêté de police frappe le logement ou les parties communes d'un immeuble (copropriété)

# Régime des autorisations (suite)

## DISPOSITIF

- Demande selon formulaire
- Un dossier de diagnostic technique complet doit être fourni pour les logements soumis à la loi de 89
- Récépissé de la demande
- Possibilité de transfert de l'autorisation à un tiers (mutations, successions..) au vu d'une déclaration de transfert faite au maire et accord du propriétaire initial
- Régularisation possible en cas de location sans autorisation préalable (R365-4-1 )
- Le permis de louer est annexé au bail

## • OBSERVATIONS

La possibilité ouverte de régularisation après observations du préfet permet d'échapper à l'amende administrative ...

Cela implique une saisine du préfet par le maire lorsque celui-ci a connaissance d'une location sans permis ...

# Sanctions du dispositif

## • Sanctions vis-à-vis du bailleur

- Cas du bailleur n'ayant pas demandé l'autorisation :
  - Le préfet demande au bailleur défaillant ses observations dans un délai fixé
  - Peut fixer une amende administrative de 5000 € / 15 000 € en cas de récidive dans les 3 ans, au maximum
  - Régularisation possible par le bailleur qui informe le préfet avec ses observations
- Cas du bailleur ayant loué malgré un refus
  - Le préfet demande au bailleur défaillant ses observations dans un délai fixé
  - Peut fixer une amende administrative de 15 000 €, au maximum
  - Pas de régularisation possible
- Les amendes sont versées à l'ANAH

## • Observations

- Le bailleur n'est pas informé de l'obligation du permis de louer; est présumé de bonne foi - le bailleur pensait être en dehors du périmètre ....
- Difficulté d'application : le maire n'a aucun moyen juridique de suivre les locations sur sa commune ...et de connaître les locations sans permis (sauf plainte ou signalement) ... aucun motif de visite pour vérifier....
- Le cas du bailleur ayant loué sans avoir effectué les travaux demandés n'est pas prévu ...(permis avec réserves)
- Le mécanisme des sanctions implique un circuit entre la commune et la préfecture
- La commune ne récupère pas le produit éventuel des amendes ...

# Effets de droit du dispositif

- **Dispositions protectrices**

- Pour les occupants
  - La location sans autorisation est sans effet sur le bail et le droit des occupants
  - L'autorisation tacite ne présume pas du caractère décent ou digne du logement ...
- Pour les autorités administratives
  - La délivrance de l'autorisation – expresse ou tacite- est inopposable aux autorités administratives compétentes au titre de la salubrité ou de la sécurité publiques : un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité peut toujours être pris sur le logement ....et, de surplus, évidemment sur les parties communes ou collectives ...

- **Observations**

- L'absence de permis de louer n'entraîne pas la nullité du bail qui poursuit son cours normal;
- Le permis tacite n'a pas pour effet de présumer décent ou salubre le logement...
- Mais le permis express indique que le logement est salubre et décent...
- Les autorités de police de la salubrité et de la sécurité publiques ne sont pas liées par le fait qu'un logement ait bénéficié de l'autorisation, même expresse : des travaux ont pu camoufler des désordres, des désordres peuvent apparaître ultérieurement....
- En cas de permis tacite, il est essentiel que les autorités puissent intervenir ...

# Observations diverses –

- Précautions de mise en place du dispositif, compte tenu de ses limites
  - Bien calibrer, justifier le périmètre/ secteur soumis à autorisation  
*Pour éviter les recours / rupture d'égalité entre les citoyens propriétaires...*
  - Se donner les moyens d'instruire effectivement tous les dossiers, donc visiter les logements et instruire les demandes en 1 mois maxi  
*Pour éviter les permis tacites – avec la limite des refus possibles de visites ...*
  - L'information des propriétaires : la publicité locale et les circuits locaux sont insuffisants;
    - Pour être opposable aux propriétaires (non résidents locaux, notamment), nécessité de notifier individuellement aux propriétaires le dispositif adopté par le conseil municipal...
    - Suivre les mutations : sensibiliser les notaires (tenus de renseigner les parties), mais le permis de louer n'est pas une servitude annexée au PLU...
  - Absence de moyen de suivi des locations normalement soumises à permis, absence d'outil d'évaluation pour mesurer les effets de l'instauration du dispositif ....

***D'où l'intérêt de coupler le dispositif avec le contrôle (visite) de la décence du logement pour toutes les demandes d'ouverture de droits à l'allocation logement (CAF/MSA)***

# Limites, risques et intérêt

- L'instauration du « permis de louer » n'est pas la panacée

*Compte tenu des limites du dispositif :*

- Sa limitation a un périmètre ou un secteur ...avec le risque des « effets de périmètre »
  - Son application restreinte aux parties privatives du logement; partiellement inefficace en copropriété (salubrité et « décence énergétique » peuvent relever de la copropriété)
  - L'information réelle des propriétaires n'est pas assurée (propriétaires étrangers à la commune, au département....)
  - L'absence d'annexion au PLU comme servitude
  - Des difficultés pratiques : les visites, indispensables , mais juridiquement fragiles ...
- Mais peut être utile si :
    - Les précautions ci-dessus sont prises
    - Est couplée avec d'autres outils de traitement de l'habitat indigne ou dégradé dans une politique d'ensemble : arrêtés de police du maire (RSH ex RSD) arrêtés d'insalubrité ou d'insécurité, restauration immobilière ....
    - Avec les contrôles CAF de la décence

- ***Ne fait pas l'économie de la prise d'arrêtés de police (salubrité, sécurité)***

**NB :** *Comme tout dispositif et toute réglementation en matière de police (insécurité, insalubrité ...) la commune et ses prestataires peuvent voir leur responsabilité – civile et pénale- engagée en cas d'accident ou de sinistre advenant dans un logement ayant bénéficié d'un permis de louer express ou tacite ... où non instruit*