

OBSERVATIONS DIVERSES SUR LES ARRETES D'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION (« PERMIS DE LOUER »)

VISAS des arrêtés

Inutile de viser la loi ALUR, ELAN, habitat dégradé et autres lorsqu'elles sont codifiées. Ne viser que les articles codifiés au CCH et au code de la santé publique (CSP)

Seule la loi « bailleurs locataires » de juillet 1989 doit être visée, notamment ses articles 3-3 (relatif aux diagnostics obligatoires) et l'art 6 (relatif à la décence du logement)

Il faut viser le décret « décence » de 2002

Il est utile de viser les art L1331-22 et L1331-23 du CSP relatifs à l'insalubrité, notamment parce qu'ils caractérisent, les locaux impropres à l'habitation ; ils fondent aussi le décret RSH du 29 juillet 2023, pris en son application, qui se substitue au RSD

Il faut viser le décret RSH, soit **les art R 1331- à R 1331- 16 puis les R1331- 24 et suivants du CSP (à l'exception des art R1331-17 à R1331-23 qui ont été annulés par le Conseil d'Etat) ainsi que le RSD du département concerné (art 40 et suivants du RSD-type)** dont les dispositions relatives aux hauteurs, volumes sont redevenues applicables du fait de l'annulation par le Conseil d'Etat de la sous-section II du décret du 29 juillet 2023.

Précautions en conséquence : il faut supprimer dans les arrêtés toutes les références aux art R 1331-17 à R1331-23 et viser les RSD pour les dispositions correspondantes ;

Considérants de l'arrêté

Le descriptif succinct du logement, les désordres constatés, les manquements divers

Le caractère complet du dossier de demande ; notamment la production des diagnostics obligatoires, dont le DPE

Dispositifs et diagnostics

Attention aux normes : beaucoup de normes ne sont pas applicables aux bâtiments existants et il faut éviter de les prescrire dans les travaux à faire dans le cadre du permis de louer. En effet, les règles générales de construction – les R111-1 et suivants du CCH - ne sont applicables qu'aux constructions neuves et aux rénovations et non à l'existant (sauf ascenseurs et portes de garage, notamment)

Par exemple, il n'y a aucune norme sur les caractéristiques techniques des garde-corps, rambardes, allèges et autres, applicables aux bâtiments existants et impliquant leur modification ou remplacement... Il faut évidemment que ceux-ci existent effectivement et soient en bon état d'entretien pour assurer la sécurité des occupants... ...

Aussi pour ces éléments, il est préférable d'écrire si nécessaire : *réparation ou mise en sécurité* et non mise aux normes. On ne peut imposer leur remplacement. S'il faut remplacer ou créer des garde-corps, rambardes ou autres, on peut se alors référer aux normes du CCH en estimant que cela relève de la « rénovation » ...

En revanche, il y a bien des normes pour l'installations électriques, gazières, notamment ...

Pertinence des préconisations :

Il faut bien s'assurer de la cohérence entre le diagnostic effectué par la visite et les préconisations, telles qu'elles doivent apparaître, le cas échéant, dans l'arrêté.

Il est inutile de mentionner dans le diagnostic des éléments qui paraissent peu confortables, mais auxquels il ne peut être remédié et qui ne contreviennent à aucun texte opposable ...

C'est, par exemple, le cas de la configuration de certains escaliers : mauvaise selon le diagnostic, certes, mais on ne peut pas prescrire une modification de l'escalier même si celui-ci ne paraît pas très confortable, ce qui est assez fréquent dans les immeubles anciens ;

Attention aux rédactions du type :

« Création d'une nouvelle fenêtre afin de garantir un éclairage suffisant dans les pièces ou déclarer dans le permis de louer, que les pièces ne sont pas des chambres. »

Disposition peu pertinente n'empêchant pas le bailleur de louer ces pièces qui seront utilisées comme chambres par le locatairesauf à mentionner qu'en cas de location à un ménage supérieur à x personnes (en référence aux normes d'occupation des règles CAF) il y aura suroccupation

Parties communes dans les immeubles collectifs/ monopropriétés

Il est effectivement utile de mentionner la sécurité des accès au logement s'il y a des désordres constatés. Parmi ceux-ci, il me paraît que la mise en sécurité des escaliers (marches, garde-corps ...) qui desservent nécessairement le logement en cause¹ doit être mentionnée dans l'autorisation car cela impacte directement la sécurité de l'accès au logement (*et la sécurité est visée dans le texte de l'APML*). Il en est de même, si l'installation électrique dans les parties collectives est défectueuse ou dangereuse. (ou les descentes d'eau ou évacuations ...) Et ces éléments figurent dans les dispositions du décret RSH (les R1331-24 et suivants du CSP) lequel est applicable, en sus de la décence.

Pour des désordres « moindres » ou de nature différente – ou n'impactant pas directement le logement considéré - on peut renvoyer à une disposition du type :

« Faute de réparer ces désordres dans les meilleurs délais, le propriétaire s'expose à un arrêté de police du maire lui prescrivant les réparations nécessaires dans un délai

¹ Si le logement en question est au RDC on ne peut imputer l'état de l'escalier qui dessert les étages

précisé, avec toutes les conséquences de droit de celui-ci » (car cela peut aller à une procédure de péril/insécurité ou équipements communs avec comme conséquence la suspension des loyers...)

Dans un immeuble collectif en copropriété

On ne peut refuser le permis de louer au regard de l'état des parties communes. Mais si l'état de celles-ci expose les occupants à un risque avéré sur leur sécurité/salubrité, il est indispensable d'alerter le demandeur en lui demandant de faire diligence auprès du syndic ...l'état des parties communes pouvant entraîner la prise d'un arrêté du maire/préfet ayant pour conséquence, notamment, la suspension des loyers et l'interdiction de louer les locaux vacants