



MÉLISSA MEZINE,
avocate, cabinet Seban et associés

Instruction

L'efficacité de la procédure d'instruction dépend largement des moyens humains et techniques dont disposent les autorités compétentes pour mettre en œuvre le permis de louer.

Décision

Une autorisation préalable de mise en location ne peut être refusée qu'en raison du caractère indécent du logement et/ou de l'atteinte qu'il pourrait porter à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sanction

La mise en œuvre effective de la procédure de sanction suppose de doter les autorités compétentes de prérogatives de contrôle des logements qui ne sont, en l'état, pas prévues par les textes.

Urbanisme

Permis de louer : procédures d'instruction, de décision et de sanction

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la loi «Alur» (1) du 24 mars 2014 et son décret d'application (2) ont instauré un dispositif d'autorisation préalable à la mise en location.

Communément appelé « permis de louer », il permet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au conseil municipal, de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement par un bailleur doit être soumise à une autorisation préalable (3). Le permis de louer doit ainsi garantir aux locataires un logement conforme aux normes de salubrité, de sécurité et de décence. L'effectivité de ce dispositif suppose toutefois, pour l'autorité compétente, d'assurer la sécurité juridique de son intervention.

UNE INSTRUCTION ENSERRÉE DANS UN DÉLAI CONTRAINT

LE DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu, si elle est complète, à la remise d'un accusé de réception valant récépissé (4). Ce dépôt fait courir le délai d'un mois au terme duquel l'autorité administrative compétente doit s'être prononcée; à défaut, l'autorisation est réputée octroyée (5). L'administration doit donc être particulièrement diligente afin d'éviter la survenance d'autorisations tacites (6).

LA VISITE DU LOGEMENT

C'est dans ce délai contraint d'instruction que peuvent être réalisées des visites sur place. Si elles avaient régulièrement lieu en pratique, ce n'est qu'à l'occasion de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 qu'un droit de visite a été consacré par le législateur (7).

Bien qu'il ne s'agisse que d'une simple faculté, ces visites sont fortement conseillées dès lors qu'elles permettent de vérifier

la réalité des informations fournies par le propriétaire du logement à l'appui de sa demande. Cela suppose cependant, pour l'administration, de disposer d'un contingent d'agents présentant les compétences administratives et techniques nécessaires à la mise en œuvre du dispositif.

En effet, un certain nombre de critères techniques doivent être vérifiés pendant la visite (état des installations d'électricité et de gaz, absence d'humidité et/ou de traces de moisissures, état général des équipements, etc.) pour disposer de l'ensemble des éléments utiles à la rédaction du rapport de visite qui permettra, le cas échéant, de motiver le rejet de la demande d'autorisation.

UNE DÉCISION DE REJET MOTIVÉE

Outre l'autorisation tacite, qui intervient en cas de silence gardé par l'autorité compétente dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, l'autorisation de mise en location peut également être expressément octroyée, sauf lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (8).

Elle peut par ailleurs être refusée ou soumise à conditions dans deux cas limitativement prévus par le code de la construction et de l'habitation (CCH) (9): lorsque le logement n'est pas décent et/ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique.

UN REJET SUFFISAMMENT MOTIVÉ...

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être motivée et préciser la nature des travaux ou des aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées (10). L'absence ou l'insuffisance de motivation peut alors entraîner un risque de recours contentieux. C'est donc ici que réside tout l'intérêt des visites réalisées lors de l'instruction, le rapport établi à leur issue permettant à l'autorité administrative de motiver suffisamment sa décision.

... ET DES MOTIFS DE REJET LIMITÉS

Outre l'exigence de motivation, en vertu du principe d'indépendance des législations, la décision de rejet de la demande

d'autorisation préalable de mise en location ne peut reposer que sur les motifs susvisés du CCH. Une décision fondée sur un autre motif pourrait, en cas de recours contentieux, être annulée pour erreur de droit.

A cet égard, les visites sur place révèlent régulièrement la méconnaissance des règles d'urbanisme, notamment en raison de travaux aux fins de division du logement réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable. S'il avait été envisagé de modifier le CCH pour prévoir qu'en cas d'infraction au code de l'urbanisme, l'autorisation de mise en location ne pourrait être délivrée (11), cette modification n'a toutefois pas été adoptée. Une procédure d'infraction au code de l'urbanisme doit donc nécessairement être engagée en parallèle par l'autorité compétente.

DES SANCTIONS COMPLEXES À METTRE EN ŒUVRE

Depuis la loi du 9 avril 2024, le pouvoir de sanction des manquements au dispositif du permis de louer, autrefois dévolu au préfet, appartient à l'autorité compétente pour assurer sa mise en œuvre, via le prononcé d'une amende (12). Celle-ci ne peut par ailleurs être prononcée au-delà d'un délai d'un an à compter de la constatation des manquements (13), de sorte qu'il convient de prêter attention à la date à laquelle a été dressé le constat.

LA DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'AMENDE

Les textes ne prévoient pas de barème mais fixent un plafond, qui diffère selon

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.
- Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016.
- Code de la construction et de l'habitation (CCH), art. L.635-1 et s.

la nature du manquement commis. En premier lieu, la mise en location sans dépôt préalable d'une demande d'autorisation peut donner lieu à une amende au plus égale à 5000 euros, qui peut être portée, en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, à 15000 euros (14). En second lieu, la mise en location en dépit d'une décision de rejet d'une demande d'autorisation préalable peut faire l'objet d'une amende au plus égale à 15000 euros (15).

Qu'il s'agisse de l'un ou l'autre de ces manquements, le montant de la sanction doit être proportionné à leur gravité (16). En outre, s'agissant d'une sanction – même administrative –, celle-ci doit respecter le principe d'individualisation des peines (17). L'établissement d'un barème prédéfini par l'autorité compétente n'est alors pas conseillé, la détermination ad hoc du montant de l'amende permettant de l'adapter aux circonstances particulières de chaque dossier.

L'ABSENCE DE PRÉROGATIVES DE CONTRÔLE DES LOGEMENTS

Si le législateur a consacré un droit de visite pour l'instruction des demandes d'autorisation, aucune prérogative de contrôle du respect de cette réglementation, sur place

ou sur pièces, n'a toutefois été prévue. Les autorités locales font alors face à des difficultés pratiques pour s'assurer que des logements ne sont pas loués en l'absence d'autorisation et, en cas d'autorisation sous réserves, que les travaux requis ont été réalisés.

En l'absence de plainte des locataires, elles peuvent ainsi être confrontées à un dilemme entre, d'une part, le souci d'assurer l'effectivité du dispositif en sanctionnant les propriétaires qui ne le respectent pas et, d'autre part, la possibilité de s'exposer à un risque contentieux si elles ne peuvent prouver la réalité des manquements sanctionnés. Cette situation interroge quant à la nécessité d'une évolution des textes afin de mettre les autorités locales en mesure de faire respecter le dispositif. ●

- (1) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.
- (2) Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016.
- (3) CCH, art. L.635-1, I.
- (4) CCH, art. L.635-4.
- (5) CCH, art. L.635-4, al. 3.
- (6) Ses effets sont néanmoins limités : inopposabilité aux autorités administratives chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques (CCH, art. L.635-9, al. 1), absence d'incidence sur la qualification du logement au regard de sa décence ou de son caractère indigne (CCH, art. L.635-8, al. 2).
- (7) CCH, art. L.635-3, al. 3.
- (8) CCH, art. L.635-9, al. 2.
- (9) CCH, art. L.635-3, al. 2.
- (10) CCH, art. L.635-3.
- (11) Art. 8 sexes du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.
- (12) CCH, art. L.635-7, al. 1^{er} et 2.
- (13) CCH, art. L.635-7, al. 4.
- (14) CCH, art. L.635-7, al. 1^{er}.
- (15) CCH, art. L.635-7, al. 2.
- (16) CCH, art. L.635-7, al. 4.
- (17) CE, 21 octobre 2013, req. n° 367107.

La newsletter Juridique

«La Gazette des communes» s'enrichit d'une newsletter dédiée à l'actualité juridique des territoriaux. Vous y retrouvez, tous les jeudis, les textes publiés, les réponses ministérielles, les jurisprudences essentielles et des décryptages d'actualité.



En tant qu'abonné, vous bénéficiez de l'intégralité de ces contenus.

Pour vous inscrire gratuitement à cette nouvelle newsletter, rendez-vous sur lagazette.fr

