

III – LA RECHERCHE DULOCATAIRE OU COLOCATAIRE

- **DECLARATION ET AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION**

⇒ **Décret 2016-1790 du 19 Décembre 2016 + Arrêté du 27 mars 2017**

La loi ALUR a prévu dans ses articles 92 et 93 la possibilité aux Etablissements de Coopération Intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

1) **AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION : ART. L 635-1 A L 635-11 CCH / ART. R635-1 A R 635-4 DU CCH**

- Mise en place du régime d'autorisation

Délimitation des zones soumises à autorisation préalable en cohérence avec le Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH).

Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal :

- précise les catégories et les caractéristiques des logements soumis à autorisation
 - mentionne la date d'entrée en vigueur du dispositif dans un délai supérieur à 6 mois à compter de la publication de la délibération
 - Précise le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.
- La CAF est informée des délibérations.

Locations concernées

Location à usage de résidence principale vide ou meublée

Contenu et forme de la demande d'autorisation

Un formulaire sera fixé par un arrêté et pourra être adressé par voie électronique.

Obligation d'annexer à la demande les diagnostics techniques

La demande est établie par le bailleur ou son mandataire et précise :

- identité, adresse, coordonnées
- Localisation, désignation, et consistance du logement et le cas échéant de l'immeuble dans lequel il est situé

Le dépôt de la demande donne lieu à la remise d'un récépissé.

Obtention de l'autorisation

Notification expresse reprenant l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter du dépôt, le silence gardé par l'EPCI ou le

Maire vaut autorisation préalable de mise en location.

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de location à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans à compter de sa délivrance

Rejet de la demande d'autorisation

Demande peut être refusée ou soumise à condition lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Elle est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Cette décision est transmise à la Caf et aux services fiscaux.

Conséquences de l'absence de demande d'autorisation

L'absence d'autorisation est sans effet sur le bail.

L'absence ou le rejet d'autorisation donne lieu à une amende égale au plus à 5000 euros et ce montant est porté à 15000 euros en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Possibilité de régularisation dans le délai d'un mois

Amende peut être ordonnée dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est reversé intégralement à l'ANAH.

2) DECLARATION DE MISE EN LOCATION : ART. L 634-1 A L 634-5 / R 634-1 A R 634-5 DU CCH

A la différence de la demande d'autorisation préalable, il s'agit d'une simple formalité déclarative.

Le régime de la déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location.

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location : idem demande autorisation

Définition par une délibération de l'EPCI ou du conseil municipal

Locations concernées

Location à usage de résidence principale vide ou meublée

Contenu et forme de la demande d'autorisation

Déclaration de mise en location dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat par le biais d'un formulaire-type sera fixée par un arrêté et pourra être adressé par voie électronique.

Obligation d'annexer à la demande les diagnostics techniques

La demande est établie par le bailleur ou son mandataire et précise : identité, adresse, coordonnées

Localisation, désignation, et consistance du logement et le cas échéant de l'immeuble dans lequel il est situé

Dépôt de la déclaration :

Déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit un récépissé indiquant la date du dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations

Un accusé de réception en cas de déclaration incomplète précisant les pièces ou informations manquantes dans un délai maximum d'un mois

Conséquences de l'absence de déclaration

L'absence d'autorisation est sans effet sur le bail.

Le bénéfice du paiement en tiers-payant des aides AL qui est subordonné à la production du récépissé de la déclaration.

L'absence de déclaration donne lieu à une amende égale au plus à 5000 euros.

Possibilité de régularisation dans le délai d'un mois

Amende peut être ordonnée dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est reversé intégralement à l'ANAH.

⇒ Arrêté du 27 mars 2017

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, décret d'application de la loi « Alur » dans son volet « lutte contre l'habitat indigne », nécessitait, pour sa mise en œuvre pratique, la parution de formulaires administratifs.

Ces formulaires ont été annoncés par les arrêtés du 27 mars 2017, l'un pour la déclaration de mise en location et l'autre pour la demande d'autorisation préalable et son transfert.

▮ Arrêté du 27 mars 2017



Les formulaires sont désormais disponibles sur www.service-public.fr :

⇒ Cerfa n°15651 : Déclaration de mise en location de logement

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47392>

Notice (Cerfa n°52147) :

<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52147&cerfaFormulaire=15651>

⇒ Cerfa n°15652 : Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>

Notice (Cerfa n°52148) :

<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52148&cerfaFormulaire=15652>

⇒ Cerfa n°15663 : Demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location de logement

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47396>

Notice (Cerfa n°52149) :

<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=52149&cerfaFormulaire=15663>



Ministère chargé
du logement

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Mise en location ☐ Nouvelle location ☐

Art. L.635-1 à L.635-11 et R.635-2 du Code de la construction et de l'habitat



Cochez les cases correspondant aux renseignements à fournir

Cadre réservé à l'administration	
Date de dépôt de la demande	Numéro d'enregistrement

Commune : ☐ NOM de la commune : _____ Département : _____
 Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) : ☐ NOM de l'E.P.C.I. : _____

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom(s) : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Forme juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Qualité du demandeur : _____

Rubrique à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur Madame ☐ Monsieur ☐

Nom, Prénom ou raison sociale : _____

Activité exercée : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant : _____

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

N° de téléphone : _____

Adresse électronique : _____

Adresse (mandataire)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

1/6