

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Edition 2024

HAUTES-ALPES



Sommaire

L'actualité juridique en matière d'habitat indigne en 2024

- Les apports de la loi d'accélération et de simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement du 9 avril 2024 *P. 1*
- Le Plan d'accompagnement renforcé de la loi du 9 avril 2024 pour la lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés en difficulté *P.7*
- FOCUS : Le Permis de Louer *P.11*
- La jurisprudence en matière d'habitat indigne & réponses ministérielles *P.16*
- Les procédures sous forme de logigrammes *P.18*

L'actualité juridique en matière d'habitat indigne: l'apport de l'année 2024.

Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

La lutte contre l'habitat indigne est une matière en constante évolution nécessitant une adaptation régulière au contexte actuel. Ainsi, le législateur fait évoluer la législation en l'adaptant aux besoins des techniciens, des élus locaux mais également aux nouvelles problématiques de l'habitat indigne.

Promulguée le 9 avril 2024, la loi n° 2024-322 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, introduit de nouveaux outils juridiques pour lutter contre l'habitat insalubre et dégradé. Sur le volet de l'habitat indigne, la loi vise à renforcer les outils à disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité) mais également à sanctionner plus efficacement les "marchands de sommeil" tout en luttant contre l'habitat informel.

La loi s'articule autour de trois grands axes :

Copropriétés

- en améliorant leur fonctionnement courant ;
- en accompagnant celles qui connaissent des difficultés ;
- en permettant aux copropriétés de financer la réalisation des travaux par un emprunt collectif.

Habitat Indigne

- en renforçant les outils à la disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité) ;
- en sanctionnant plus durement les marchands de sommeil ;
- en luttant contre l'habitat informel

Les outils d'intervention publique

- en élargissant le champ des opérations de restauration immobilière ;
- en accélérant et en facilitant les grandes opérations d'aménagement ;
- en refondant les procédures d'expropriation notamment avant que les dommages ne soient irréversibles.

L'évolution de la législation en matière de traitement et d'accompagnement des copropriétés en difficulté était une nécessité en matière d'habitat indigne.

En effet, nombre de signalements concernent les copropriétés à l'entretien négligé et qui finissent, avec le temps, par subir des mesures de traitement des situations d'insalubrité ou de mise en sécurité. En réponse à cela, la loi du 9 avril 2024 apporte son lot d'évolutions.

Les dispositions propres aux copropriétés

Convocation et participation en assemblée générale du signataire d'un arrêté de police de la sécurité et de la salubrité

(loi : art. 37 / loi du 10.7.65 : art. 29-16 et 29-17)

Dans les copropriétés faisant l'objet d'une procédure relevant de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, le signataire de l'arrêté peut désormais :

- Être destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété,
- Assister ou se faire représenter à l'assemblée générale ;
- Formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Cette mesure est assez inédite puisqu'elle va inclure la participation d'un tiers à une assemblée générale, ce qui va permettre de renforcer l'impact des mesures de police prises à l'encontre d'une copropriété. La présence de l'autorité ayant prise la mesure va ainsi permettre de responsabiliser les copropriétaires en les confrontant encore d'avantage à leurs responsabilités.

Information obligatoire des occupants d'une copropriété sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne

(loi : art. 34 / loi du 10.7.65 : art. 18, I et CCH : L.271-4)

Le syndic de copropriété est l'organe exécutif de la copropriété. Il est chargé de l'application du règlement de copropriété, d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'administrer les parties communes. La loi du 9 Avril 2024 vient renforcer le rôle de ce dernier en y ajoutant une mission d'information des occupants et copropriétaires d'un immeuble ayant fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Par ailleurs, en cas de vente d'un lot de copropriété, le dossier de diagnostic technique doit également comporter, outre les diagnostics existants, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité lorsqu'ils concernent les parties privatives. De plus, la résolution du contrat de vente peut être demandée par l'acquéreur en l'absence de ces arrêtés (comme c'est le cas pour l'absence de fourniture de l'état des risques).

Dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété :

- la procédure contradictoire est conduite avec le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants.
- la notification aux copropriétaires est faite au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants.

Diagnostic structurel de l'immeuble et diagnostic technique global

(loi : art. 27 / CCH : L.126-6-1 et L.731-1)

Une des nouveautés de la loi "habitat dégradé" est la mise en place d'une obligation de diagnostic structurel décennal des immeubles d'habitat collectif de plus de 10 ans situés dans des secteurs d'habitat dégradé, définis par la commune.

La commune peut définir des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels tout propriétaire d'un bâtiment d'habitation collectif de plus de 15 ans doit faire l'objet, tous les 10 ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment.

Ce diagnostic va établir une description des désordres constatés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

Ces périmètres peuvent être :

- des zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé
- des zones présentant une proportion importante d'habitat ancien, dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles.

Les périmètres des secteurs concernés sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale. Ce diagnostic est élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'État.

Pour les immeubles à destination d'habitation en copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est déjà établie par le projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le propriétaire de l'immeuble ou le syndic, transmet le diagnostic ou le projet de PPT à la commune.

À défaut de transmission du diagnostic le maire peut, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic, en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Les apports de la loi en matière de rapports locatifs

Sanction du bailleur en cas de bail non conforme

(loi : art. 31 / loi du 6.7.89 : art. 3-4)

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément l'établissement d'un contrat de bail écrit ainsi que les mentions obligatoires à ce dernier. La loi du 9 avril 2024 vient compléter ces dispositions en sanctionnant pénalement le bailleur, ou tout intermédiaire, qui :

- Refuse l'établissement d'un contrat conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- Refuse la délivrance d'un reçu ou d'une quittance ;
- Dissimule ces obligations.

Pour l'un de ces faits, il s'expose à une peine d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourrent une amende suivant les modalités de droit commun (Code Pénal : art. 131-38).

Lutte contre les congés abusifs

(loi : art. 41 / CCH : art. L. 511-22)

Lorsqu'un logement va faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, le propriétaire peut tenter de se soustraire, avant la prise d'arrêté, à ses obligations en matière d'hébergement ou de relogement des occupants et organiser la vacance du logement (CCH : L. 511-18).

Pour lutter contre cette pratique visant à organiser la vacance du logement, le CCH prévoit qu'il est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 € le fait de « dégrader, détériorer [ou] détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ».

Désormais, il est possible de sanctionner par ces peines lors de la procédure contradictoire. Il s'agit du même point de départ qu'en matière de rapports locatifs pour interdire au bailleur de donner congé à un locataire, dans un souci de protection de ce dernier comme le prévoit l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Possibilité de faire attester l'existence d'un risque de sécurité par les Services départementaux d'incendie et de secours

(loi : art. 47 / CCH : L.511-8)

Actuellement, les situations nécessitant la prise d'un arrêté de mise en sécurité étaient constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné par le juge administratif comme le prévoit l'article L511-8 du Code de la construction et de l'habitation.

La loi permet dorénavant aux Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) d'attester dans un rapport de l'existence d'un risque.

Cette disposition vise :

- le risque incendie, lié au fonctionnement défectueux ou à un défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation (CCH : L.511-2, 2°) ;
- le risque lié à l'entreposage dans un local attenant ou compris dans un tel immeuble, de matières explosives ou inflammables (CCH : L.511-2, 3°). Ce rapport doit être transmis aux autorités compétentes (CCH : L.511-4)

Information des occupants d'un habitat indigne

(loi : art. 35 / CCH : L.511-10)

La prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (hors urgence) est conditionnée à la mise en place préalable d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures (CCH : L.511-10).

La loi introduit, à cette étape, une obligation d'information pour l'autorité compétente.

Celle-ci doit informer les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de l'immeuble

Obligation de réalisation des prescriptions et de paiement de l'astreinte y compris en cas de vacance

(loi : art. 45, II., III. / CCH : L.511-11, L. 511-15)

La loi prévoit dorénavant que les mesures prescrites dans le cadre des immeubles frappés d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité doivent être mises en œuvre y compris en cas de vacance de l'immeuble ou du logement.

Par ailleurs, la loi prévoit que l'astreinte continue d'être exigible.

Auparavant, lorsque le logement devenait inoccupé, et libre de location, après la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites dans l'arrêté était délivrée de cette obligation.

Expérimentation du bail à réhabilitation

(article 12)

La loi introduit une mesure tendant à inciter les propriétaires à rénover leur logement faisant l'objet d'un arrêté par la conclusion d'un bail à réhabilitation.

À titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi, le préfet de département peut prévoir, par arrêté, la possibilité pour les propriétaires soumis à une obligation de travaux en vertu de la police de la sécurité et de la salubrité (CCH : L. 511-1 à L. 511-3), de conclure avec un organisme intéressé un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés.

Ce bail à réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire. Cet outil permettra la cession temporaire d'un bien à un bailleur social ou à un autre opérateur public chargé d'effectuer des travaux de rénovation, qui seraient financés par les loyers perçus. Le bien rénové serait ensuite restitué à son propriétaire.

Protection des occupants

Interdiction temporaire d'habiter et droit au relogement

(loi : art. 10 / CCH : L.521-3-1)

Les occupants d'un immeuble frappé d'un arrêté de police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité bénéficient d'une protection spécifique (CCH : L.511-18 et L.521-1).

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement de l'occupant lorsque :

- L'arrêté prononce une interdiction d'habiter à titre définitif ;
- Le logement ne peut plus être mis à disposition à des fins d'habitation (CSP : L.1331-23).

Dans deux autres cas de figure, le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants un hébergement temporaire et décent, correspondant à leurs besoins (CCH : L.511-18) :

- lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ;
- lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inaccessibles.

À la suite de la réalisation des travaux et de la mainlevée de l'arrêté, l'occupant doit pouvoir réintégrer son logement.

La loi introduit une disposition qui renforce la protection des occupants de logements frappés d'arrêtés avec interdiction temporaire d'habiter. Lorsqu'ils ont été évincés de leur logement, à titre temporaire, depuis plus de trois ans, le propriétaire ou l'exploitant est alors tenu d'assurer leur relogement.

Durcissement des sanctions pénales à l'encontre des marchands de sommeil

(loi : art. 28, 29 et 30 / Code pénal : art. 225-14, art. 225-15 et art. 225-26)

Sont durcies :

- l'infraction de soumission d'une personne vulnérable ou dans un état de dépendance, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (CP : art. 225-14). Désormais sanctionnée d'un emprisonnement de 7 ans (contre 5 auparavant) ainsi que d'une amende de 200 000 € (contre 150 000 € auparavant) ;
- en cas de circonstances aggravantes (infraction contre plusieurs personnes ou contre un mineur) (CP : art 225-15), elle est désormais sanctionnée de 10 ans d'emprisonnement et 300 000 € d'amende ; si l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs, elle est punie de 15 ans de réclusion criminelle et de 400 000 € d'amende ;
- la peine complémentaire encourue par les personnes physiques et morales coupables de l'infraction susvisée (CP : art. 225-26) ; il est désormais interdit pour une durée de 15 ans (contre 10 auparavant), d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un Établissement recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'habitation.



Le plan d'accompagnement renforcé de la loi du 9 avril 2024 pour la lutte contre l'habitat indigne et l'intervention sur les copropriétés en difficulté

Un an après l'adoption de la loi sur l'habitat dégradé, le 9 avril 2024, le ministère chargé du logement, souhaite intensifier la lutte contre l'habitat indigne et propose des mesures concrètes pour déployer cette aide sur l'ensemble du territoire, auprès des collectivités et des habitants.

A cet effet, 14 décrets d'application de la loi sur l'habitat indigne, relevant du ministère du Logement, seront pris d'ici l'été 2025. Parallèlement, le gouvernement souhaite renforcer l'action des pouvoirs publics autour de cinq axes pour déployer au mieux la nouvelle loi.

Mieux repérer les risques d'effondrement : création d'un observatoire national du bâti fragile

Le but ici est de créer un outil placé auprès du ministère du Logement qui recensera les risques d'effondrement afin d'identifier plus précisément les zones à risque. L'élaboration de recommandations pour la prévention et la sécurisation des immeubles fragiles sera ainsi facilitée pour les collectivités.

Un soutien renforcé aux ménages en difficulté

Le Fonds d'Aide d'Urgence au Relogement sera maintenu à hauteur de 2,5 millions d'euros par an et accordé aux collectivités pour le relogement d'urgence des personnes, soit dans le cadre d'un arrêté de police spéciale, soit en cas de catastrophe naturelle.

Afin de mieux faire connaître le droit à la protection des occupants auprès de la chaîne sociale, des services et des acteurs, une instruction du ministère du Logement sera publiée pour clarifier et harmoniser la prise en charge des parcours d'hébergement et de relogement des occupants.

=> Conditions de prise en charge du fonds d'aide pour le relogement d'urgence

Vu décret n° 2024-943 du 14.10.24 : JO du 19.10.24 - Publié le 21/10/2024

En principe, le fonds est destiné à apporter une aide financière pour une durée maximale de six mois. Le décret du 14 octobre 2024 instaure une dérogation réglementaire à cette durée. Désormais, le préfet de département peut, à titre exceptionnel, prolonger le délai de la prise en charge des dépenses éligibles au FARU.

Une mobilisation interministérielle accrue pour mieux lutter contre les marchands de sommeil

Une circulaire interministérielle demande aux préfets de renforcer les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, en lien avec les ARS, les CAF, les parquets et les forces de sécurité (police et gendarmerie). L'objectif est de déployer une stratégie ferme contre les marchands de sommeil, en collaboration avec la justice.

Dans ce cadre, l'État a renforcé son arsenal juridique et opérationnel grâce à la loi du 9 avril 2024 :

Des sanctions alourdies :

- Jusqu'à 7 ans de prison et 200 000 € d'amende, pouvant aller jusqu'à 15 ans de réclusion et 400 000 € d'amende si des mineurs sont concernés.
- Confiscation des biens : les immeubles utilisés pour ces pratiques peuvent être saisis et redistribués via l'Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC).
- Un contrôle fiscal accru : les directions financières analysent systématiquement le patrimoine des propriétaires suspects afin de lutter contre l'évasion fiscale.

Par ailleurs, l'implication des Caisses d'Allocations Familiales (CAF) sera renforcée. Elles pourront suspendre les allocations versées aux propriétaires ne respectant pas la mise en conformité du logement.

=> en attente des décrets d'application

IV Un soutien financier accru aux copropriétés en difficulté

Les capacités de préfinancement des travaux de rénovation des copropriétés seront renforcées afin d'accélérer les projets de rénovation en attente de financement.

Pour les copropriétés dont les projets de rénovation sont prêts à démarrer avec l'aide de l'ANAH mais sont bloqués pour des raisons de préfinancement, les capacités de prêt à taux zéro seront renforcées grâce à un prêt de la Banque des Territoires.



Des guides pratiques pour les acteurs du logement

Une plaquette détaillant les nouveaux outils réglementaires et opérationnels sera envoyée aux collectivités, ainsi qu'un guide dédié à l'habitat indigne en copropriété et à la gestion des risques d'effondrement.

Ces documents pédagogiques, réclamés par les maires, visent à mieux informer les acteurs locaux. En outre, certaines communes, souvent en manque de moyens, bénéficieront d'un accompagnement financier renforcé pour le remboursement des « travaux d'office » qu'elles auront exécutés à la place du propriétaire, au travers d'un financement de l'ANAH.

Rappel des moyens financiers pour traiter l'habitat indigne et très dégradé :

Les moyens budgétaires de l'ANAH pour le traitement de l'habitat indigne et très dégradé en 2024 s'élevaient à **250 millions d'euros** d'aides aux ménages, permettant le traitement de **15 500 logements**.

Les moyens consacrés par l'ANAH aux copropriétés en difficulté représentent **216 millions d'euros** en 2024.

Les moyens budgétaires dédiés par l'ANRU dans le NPNRU au traitement de l'habitat dégradé s'élevaient à **357 millions d'euros**, et **275 millions d'euros** ont été consacrés aux copropriétés dégradées.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, une aide de l'ANAH est disponible pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes souhaitant réaliser des travaux dans des logements notablement dégradés et/ou insalubres.

Cette prime a bénéficié à **1 500 logements** en 2024 pour un montant total de **77 millions d'euros**.

Plan d'actions de la loi 2024



14 décrets d'application relevant du ministère du logement prévus d'ici l'été 2025.

2,5 M€ par an pour le Fonds d'Aide d'Urgence au Relogement.

70 000 signalements traités ou en cours via la plateforme « **Signal Logement** ».



FOCUS SUR : LE PERMIS DE LOUER

Les collectivités locales ont la possibilité, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, de définir des zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une déclaration de mise en location ou à une autorisation préalable de mise en location.

Ces dispositions ont été complétées par la loi du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN » qui précise que les dispositifs de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location ne concernent ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État.

De plus, le texte précise que les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs.

Enfin, la loi du 9 avril 2024 portant accélération et simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dite « Habitat dégradé » a assoupli les conditions de délégation de la gestion des permis de louer.

Comment fonctionne le permis de louer ?

Le terme « permis de louer » désigne en réalité deux dispositifs aux régimes juridiques distincts :

- **L'autorisation préalable de mise en location ;**
- **La déclaration de mise en location.**

Le choix de l'une ou l'autre procédure ainsi que des modalités de mise en œuvre est laissé à l'appréciation des collectivités locales souhaitant appliquer le dispositif sur leurs territoires.

L'autorisation préalable de mise en location

L'autorisation préalable de mise en location est prévue par le Code de Construction et de l'Habitation aux articles L.635-I à L.635-II.

Les textes prévoient que dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location, tous les propriétaires concernés doivent solliciter, préalablement à la mise en location de leur bien, une autorisation auprès de la collectivité compétente.

Cette démarche concerne toutes les nouvelles locations ainsi que les relocations (changements de locataire).

En revanche, elle n'est pas applicable aux renouvellements ou reconductions de bail.

La décision d'autorisation est prise par la collectivité.

Il convient donc d'attendre cette décision pour mettre le bien en location.

La collectivité peut décider de rejeter la demande ou la subordonner à des travaux d'aménagement lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou ne pas respecter les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

La demande doit être adressée au service compétent de la ville, par courrier, mail ou dépôt auprès du service concernée, selon les modalités mises en place par chaque ville. Les pièces à joindre sont les suivantes :

- Formulaire CERFA n° 15652*01
- Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989
- Des pièces complémentaires peuvent être sollicitées par les communes.

A réception de la demande, si le dossier est complet, le service compétent remet un récépissé de dépôt au demandeur. Si le dossier est incomplet, le service compétent adresse une demande de pièces complémentaires assortie d'un délai pour production des pièces manquantes.

Un récépissé de dépôt de la demande sera remis à réception des pièces sollicitées. Le délai d'instruction est alors d'un mois.

L'absence de réponse de l'administration pendant le délai d'un mois vaut acceptation de la demande d'autorisation.

Dans le cadre de l'instruction de la demande, les services compétents peuvent effectuer une visite du bien concerné, à condition que le bailleur en soit préalablement informé. Une nouvelle autorisation doit être sollicitée avant chaque nouvelle mise en location et l'autorisation doit être annexée au bail.

Si l'autorisation est refusée, la décision de rejet doit être motivée et, le cas échéant, détailler les éventuels travaux de mise aux normes à effectuer.

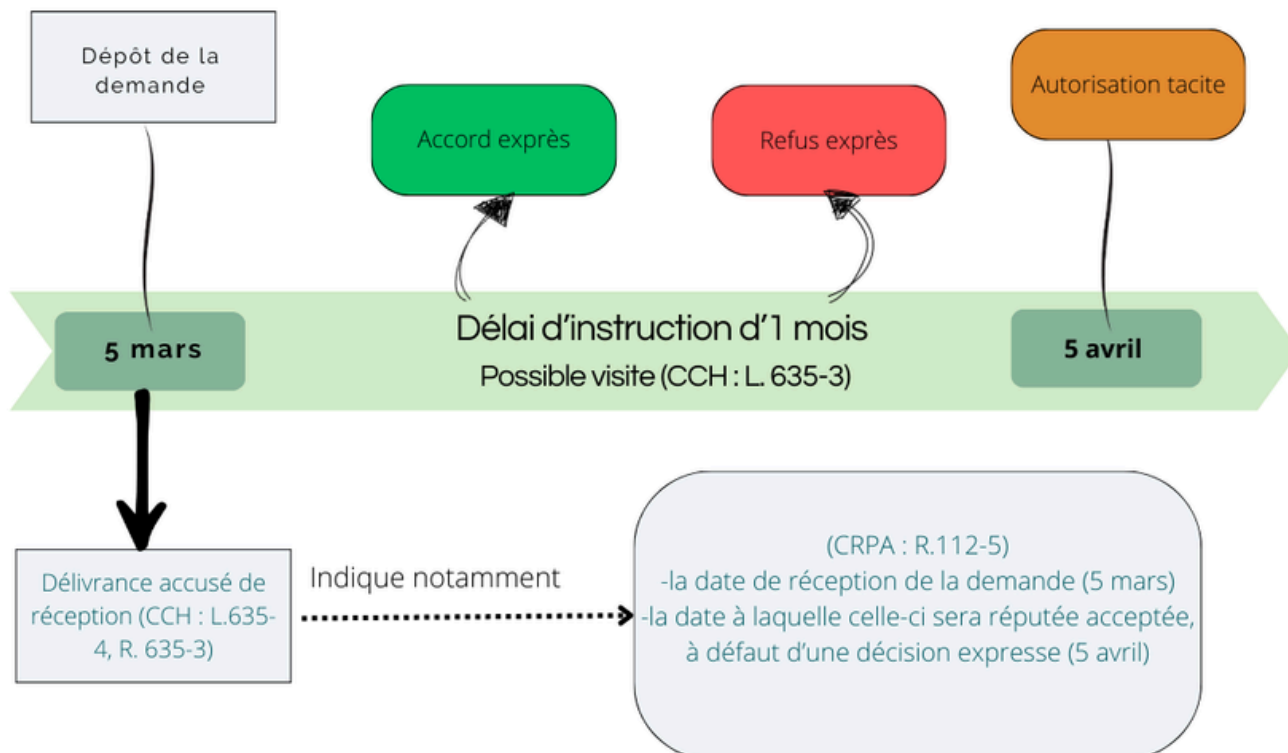
Les sanctions

Le non-respect de ces formalités est sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5 000 euros, et jusqu'à 15 000 euros en cas de récidive dans un délai de 3 ans.

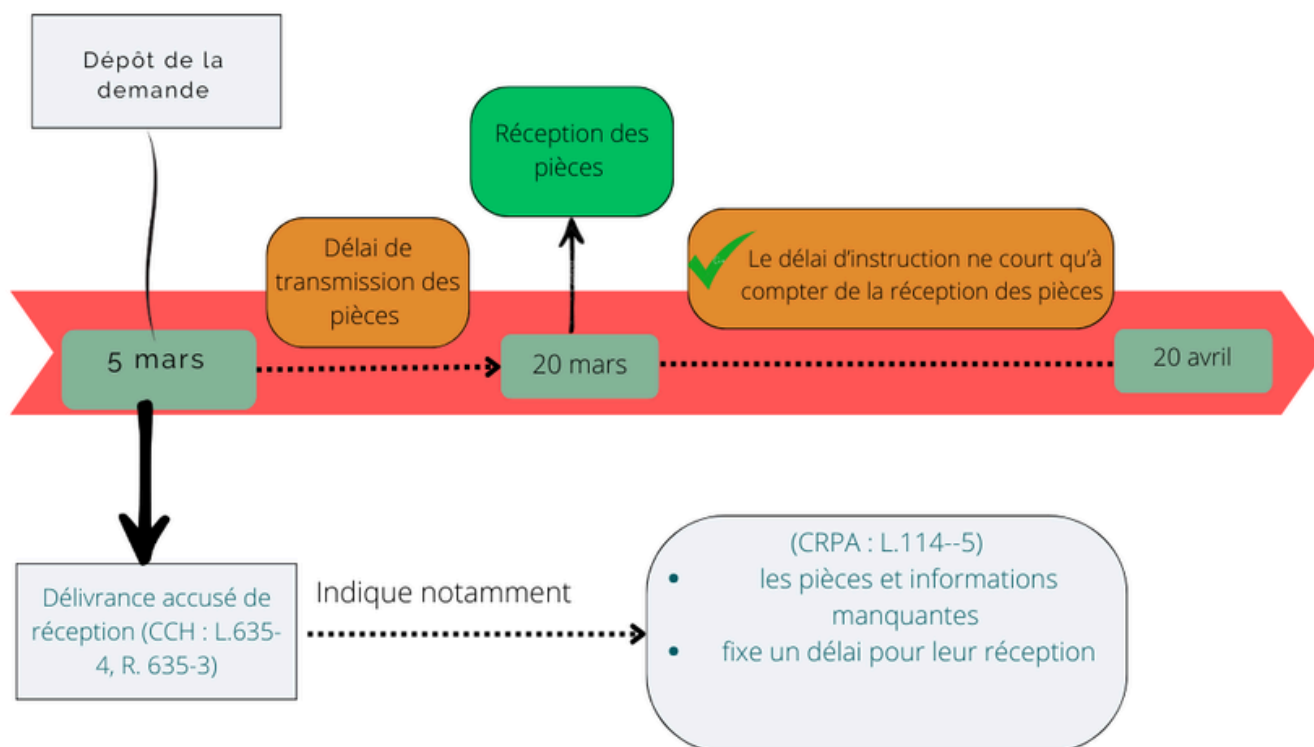
De même, la mise en location à la suite d'un refus d'autorisation est sanctionné par une amende de 15 000 euros.

Cette sanction reste toutefois sans effet sur le locataire, qui reste alors titulaire d'un contrat de location valable.

DEMANDE COMPLETE



DEMANDE INCOMPLETE



La déclaration de mise en location.

Lorsqu'un logement se trouve dans un secteur soumis à une obligation de déclaration de mise en location, le propriétaire bailleur d'un logement concerné doit adresser à l'administration d'une déclaration portant sur le bien loué, au plus tard 15 jours à compter de la mise en location.

Cette démarche concerne toutes les nouvelles locations ainsi que les relocations (lors du changements de locataire).

Il s'agit ici d'une simple formalité déclarative, qui vise à informer la collectivité de la mise en location et n'entraîne donc pas de décision de la part de l'administration.

L'autorité administrative ne peut donc s'y opposer.

La déclaration doit être adressée au service compétent de la ville, par courrier, mail ou dépôt, selon les modalités prescrites pour chaque ville, dans les 15 jours suivant la mise en location.

Les pièces à joindre sont les suivantes :

- Formulaire CERFA n° 15651*01
- Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989
- Des pièces complémentaires peuvent être sollicitées par les communes

A réception de la demande, si le dossier est complet, le service compétent remet un récépissé de dépôt de déclaration au bailleur

Si le dossier n'est pas complet, le service compétent adresse une demande de pièces complémentaires assortie d'un délai pour production des pièces manquantes.

Un récépissé de dépôt de la déclaration sera remis à réception des pièces sollicitées.

Les sanctions

L'absence de déclaration de mise en location peut conduire à la condamnation du propriétaire bailleur contrevenant au versement d'une amende d'un montant maximum de 5 000 euros, décidée par le préfet.

Cette sanction demeure sans incidence sur le locataire qui demeure titulaire du bail.

Toutefois, cette déclaration conditionne le versement en tiers payant des aides personnelles au logement.

En effet, pour bénéficier du versement de ces aides en tiers payant, il sera nécessaire de produire le récépissé de déclaration auprès de la CAF.

Comme pour l'autorisation préalable, le bailleur a la possibilité de régulariser sa situation, à la suite de la mise en demeure du préfet.

Actualité concernant ce dispositif

Vu Décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024, NOR : LRUL2415786D

Décret Habitat indigne et non décent - Publié le 04/11/2024

Le décret du 30 octobre 2024 vise à adapter les dispositions réglementaires du CCH à la suite de la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 (loi n° 2024-322 du 9.4.24 : art. 23 / Analyse juridique n° 2024-15).

Pour mémoire, les dispositions nouvelles :

- confie aux maires et aux présidents d'EPCI les pouvoirs de sanction du non-respect des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location ;
- leur donnent compétence pour percevoir le produit des amendes issu de ces sanctions.

Le décret modifie en conséquence les dispositions réglementaires du CCH (CCH : R.634-4, R.634-5, R.635-4 et R.635-5).

Partage de réflexion ADIL 04/05 concernant ce : Décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024,

Depuis la loi Habitat dégradé du 9 Avril dernier, la sanction administrative financière du bailleur contrevenant au Permis de louer est dorénavant appliquée et recouvrée par les communes ou les EPCI à leur profit.

Cette sanction est prévue par les textes pour son montant maximum (5000 € ou 15000 € selon les cas) et ne tient pas compte des situations intermédiaires des bailleurs de bonne foi. Dès lors, il est cohérent de mettre en place des grilles de sanctions évolutives et modulables en les objectivant le mieux possible en fonction de la bonne ou mauvaise foi du propriétaire bailleur.

Le mise en place d'une telle grille serait opportune sur notre territoire. (Cf les membres du comité technique et/comité de pilotage du PDLHI PE)

Considérant que l'amende doit être proportionnée à la gravité des manquements constatés, l'établissement d'un barème semble peu approprié à l'appréciation d'une situation et d'une sanction au cas par cas.

En effet, la fixation du montant de la sanction administrative est soumise au principe de l'individualisation de la sanction, c'est-à-dire que doit être prise en compte la situation particulière et personnelle de l'intéressé.

Il semblerait que 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 propriétaire bailleur. Cette modulation doit impérativement apparaître explicitement dans les motivations de l'amende.

En cas de litige lié à la contestation de l'amende administrative, le juge administratif va s'assurer qu'elle ne revêt pas un caractère automatique et prédéterminé.

L'intérêt du dispositif

Le permis de louer est un dispositif efficace de lutte contre l'habitat indigne, il est aujourd'hui appliqué sur le territoire de 400 communes de toute taille.

Son application permet aux communes ou aux ECPI de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique.

C'est un dispositif facultatif qui repose sur la volonté des élus de le mettre en place et qui va leur permettre d'avoir une meilleure connaissance du parc locatif sur la commune, mais également d'agir en amont des situations d'habitat indigne.

Ainsi, l'intérêt est multiple pour la collectivité, le permis de louer va permettre de garantir la sécurité et la santé des usagers, la salubrité du parc locatif mais également limiter le contentieux en matière de mal logement.

En effet, ce permis intervenant en amont de la location, il garantit au propriétaire bailleur d'obtenir l'attestation de la conformité de son logement, prévenant ainsi de toutes situations contentieuses avec son locataire sur le sujet.

De plus, la force du permis de louer réside dans sa modularité. La collectivité souhaitant le mettre en place va pouvoir moduler son intervention dans le dispositif en choisissant la déclaration préalable ou l'autorisation préalable de mise en location.

S'ajoute à cela la possibilité de délimiter une zone / un périmètre bien définis où viendra s'appliquer le permis de louer.

Cela permet de centraliser le dispositif sur des zones dégradées et concernées par le mal logement.

Pour conclure, le permis de louer demeure facultatif, les élus jugent de l'opportunité de s'en saisir ou non. En revanche, son application sur un périmètre/territoire donné représente actuellement l'outil le plus efficace à destination pour lutter contre l'habitat indigne et le mal logement.

Sa démocratisation permettrait aux collectivités d'avoir un droit de regard sur les conditions de mise en location des logements du parc privé et ainsi limiter le développement de "marchands de sommeil" mais également de garantir la sécurité et la santé des administrés.



La jurisprudence en matière d'habitat indigne

Annulation partielle du décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité CE : 29.8.24, n°488640

L'an dernier nous vous présentions le décret du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité. Cependant, une partie de ce décret a été annulé en Conseil d'Etat. On vous explique tout !

Le Conseil d'État, dans sa décision, a considéré que les modifications apportées aux règles de salubrité des locaux d'habitation aurait du faire l'objet en amont d'une nouvelle consultation du Haut Conseil de la Santé Publique (HCSP). Une telle omission de consultation a été susceptible d'exercer une influence sur le contenu du décret attaqué.

En cause notamment, les mesures dont la nécessaire combinaison pour apprécier la salubrité d'un local destiné à l'habitation permettait la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux enterrés en totalité et d'une hauteur sous plafond de 1,80 m, ce qu'excluait le projet de décret soumis à consultation du HCSP.

Par conséquent, le Conseil d'État a annulé la sous-section 2 de ce décret définissant les caractéristiques des locaux propres à l'habitation composée des articles R.1331-17 à R.1331-23 du Code de la santé publique.

L'impact de la signature d'un nouveau bail sur les droits des occupants CE : 25.7.24, n° 491908

La prise d'un arrêté de mise en sécurité a contraint les occupants à prendre, à leurs frais, un nouveau logement à bail le 28 février 2024.

Le Conseil d'Etat retient ici que cette démarche entreprise par les occupants ne prive pas d'objet leur pourvoi, qui tend à l'exécution des prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité.

Ces dernières consistent en l'exécution de travaux dans leur logement ainsi qu'à leur relogement aux frais de son propriétaire ou, en cas de carence de celui-ci, de l'autorité compétente.

Recours contre un constat de non-décence : la compétence du Tribunal administratif Tribunal des conflits : 4.II.24, n° C4322

Les contestations relatives aux aides personnelles au logement relèvent de la compétence du juge administratif.

Il en va de même, à la supposer recevable, de la demande d'annulation du constat de non-décence (CCH : L. 843-1), sans préjudice de la compétence du juge judiciaire pour apprécier la valeur probante de ce constat dans les litiges relevant de sa compétence.

En conséquence, la juridiction de l'ordre administratif est compétente pour connaître des conclusions formées par la requérante à l'encontre de la Caisse d'allocations familiales (CAF) tendant à l'annulation du constat de non-décence du logement.

Décence : preuve de l'infestation de nuisibles 10.12.24, n°23/04338

Depuis la loi Elan du 23 novembre 2018, l'absence de nuisibles ou de parasites fait partie des critères de décence du logement, si bien que le bailleur est en principe responsable d'une telle infestation, sauf à démontrer que les punaises ont été importées par le locataire lui-même.

Décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024 Habitat indigne et non décent

Le décret du 30 octobre 2024 vise à adapter les dispositions réglementaires du CCH à la suite de la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024.

Pour mémoire, les dispositions nouvelles confient aux maires et aux présidents d'EPCI les pouvoirs de sanction du non-respect des dispositifs de déclaration de mise en location et d'autorisation préalable de mise en location et leur donnent compétence pour percevoir le produit des amendes issu de ces sanctions.

Le décret modifie en conséquence les dispositions réglementaires du CCH (CCH : R.634-4, R.634-5, R.635-4 et R.635-5).

=> Cf FOCUS sur le Permis de Louer plus haut



Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essayons de simplifier !

La procédure en matière de contrôle des règles d'hygiène et de salubrité dans le cadre de la police générale du maire (Article L.2212-2 du CGCT)

Les occupants qui prennent contact avec l'ADIL vont signaler des difficultés et dégradations au sein de leur logement. Plus de 60% de ces signalements recueillis par l'ADIL concernent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Le maire est chargé de l'application du RSD dans sa commune. La procédure est la suivante :

Etape préalable : vérifier que le propriétaire du logement a bien été informé préalablement des désordres

Etape 1 : Saisine du Maire

- Réception par le maire de la lettre recommandée avec accusé de réception du locataire
- Vérification d'une potentielle infraction au RSD et planification d'une visite.

Etape 2 : Visite du bien

- Visite du logement diligentée par le maire ou par ses services habilités. L'ADIL met des outils à la disposition des maires pour effectuer cette visite.
- Constatation d'une infraction au RSD sans présence de danger imminent.
Attention : en cas de constatation d'un danger imminent, passage à l'habitat dangereux → Cf. fiche ADIL « Habitat présentant un défaut de solidité ou un risque pour la sécurité des personnes ».
- Rédaction d'un rapport de visite, et envoi au locataire et au propriétaire-bailleur.
- Si les locataires sont allocataires des aides au logement de la Caisse Commune de la Sécurité Sociale : informer l'organisme pour la conservation des APL.

Etape 3 : Mise en demeure

- Mise en demeure du propriétaire-bailleur d'effectuer les mesures et travaux de résorption des désordres dans un délai déterminé.

Etape 4 : Contre-visite

- A l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, une contre-visite est effectuée par le Maire ou par ses services de police municipale. Cette contre-visite permet de constater si le propriétaire-bailleur a effectué ou non les travaux, et de vérifier que les désordres soient résorbés.

Etape 5 : Arrêté municipal

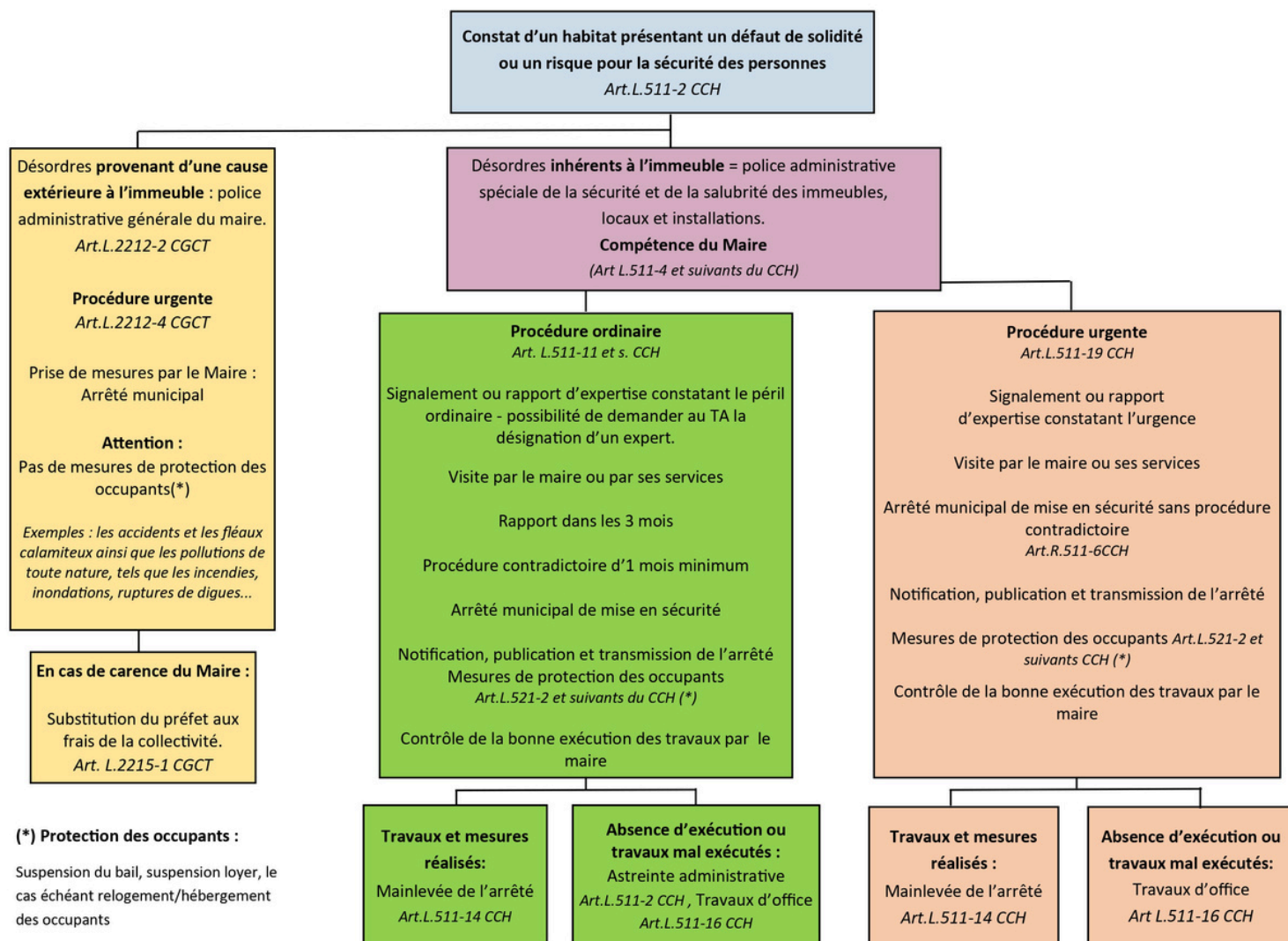
- Lors de la contre-visite, si le propriétaire-bailleur n'a pas effectué les travaux, le Maire prend un arrêté municipal. Cet arrêté réitère les mesures et travaux prescrits au propriétaire lors de la première visite, et fixe un nouveau délai d'exécution.

Etape 6 : Procès-verbal d'infraction

- Lorsque le propriétaire-bailleur n'effectue pas les travaux prescrits par l'arrêté, le maire établit un procès-verbal d'infraction.
- Le Maire peut sanctionner la méconnaissance de ces règles par une amende pénale dont le montant peut atteindre 750 €.
- Eventuellement, transmission du procès-verbal d'infraction au Procureur de la République pour des poursuites pénales.
Le Maire peut conseiller les occupants de saisir le Tribunal Judiciaire afin d'obtenir l'exécution forcée des travaux, et pour demander d'éventuels dommages et intérêts.
Attention : En cas d'aggravation des désordres, passage à la procédure d'habitat dangereux → Cf. fiche ADIL « Habitat présentant un défaut de solidité ou un risque pour la sécurité des personnes ».

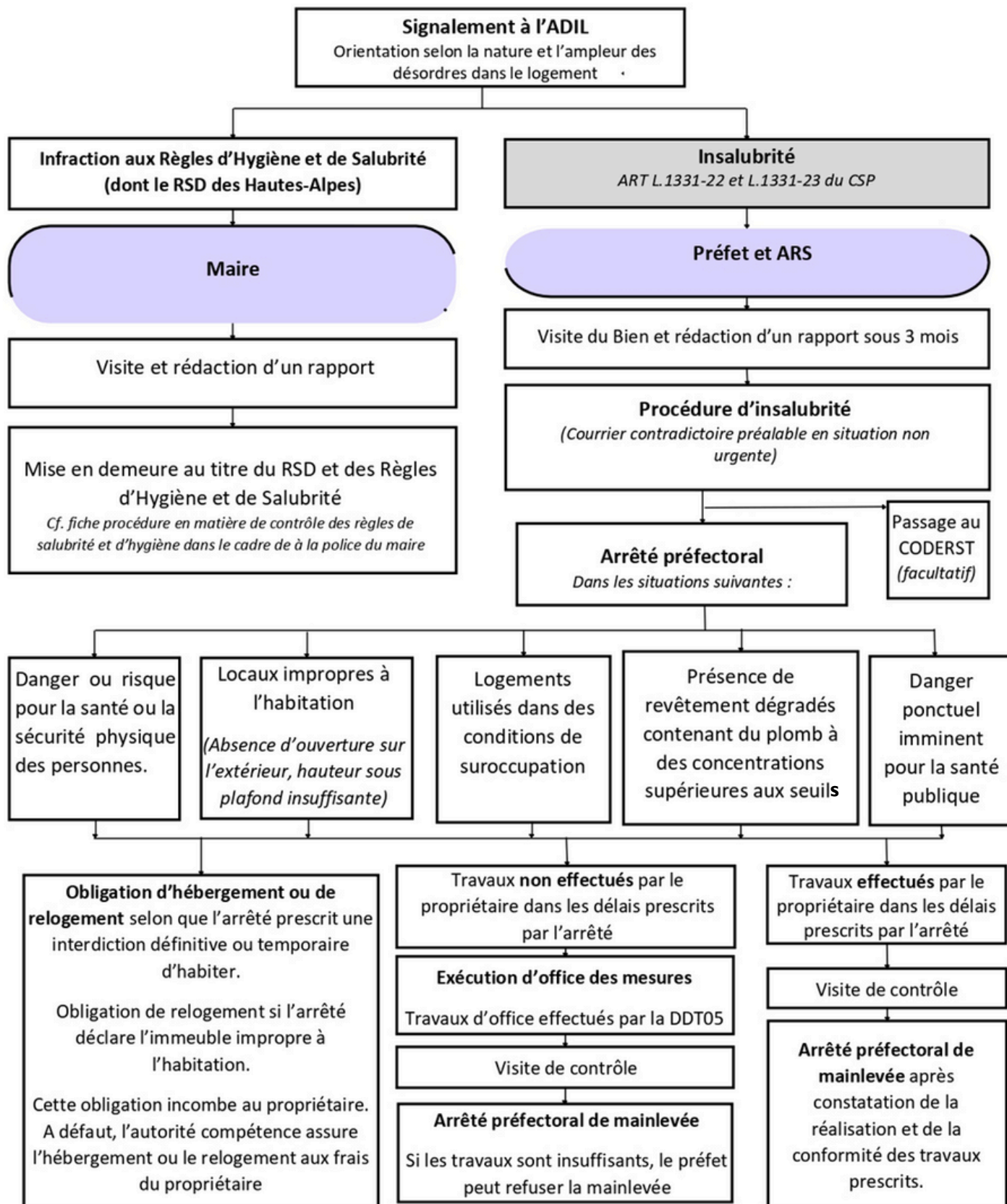
Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essayons de simplifier !

Constat d'un défaut de solidité ou risque pour la sécurité des personnes



Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : Essayons de simplifier !

Les autorités compétentes en matière de salubrité : Maire ou Préfet ?




adil
des Hautes-Alpes et des
Alpes de Haute-Provence

