Image not found or type unknown

Marchands de sommeil : création d'une autorisation préalable à la mise en location

Actualité législative publié le **10/04/2014**, vu **6367 fois**, Auteur : Maître Ismaël TOUMI

La loi ALUR instaure une procédure d'autorisation préalable à la location dans les zones d'habitat dégradé. L'objectif : lutter contre l'habitat indigne.

La loi ALUR s'attaque à l'habitat indigne et au commerce des marchands de sommeil par le biais d'un mécanisme d'autorisation préalable de mise en location.

Les nouveaux articles L. 635-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation disposent que, **dans les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé**, l'autorité compétente en matière d'habitat (conseil municipal ou EPCI*) peuvent délimiter **des zones à l'intérieur desquelles la mise en location d'un logement devra être précédée de la délivrance d'une autorisation** émanant du maire ou du président de l'EPCI.

Celui-ci pourra refuser l'autorisation, ou la soumettre à conditions de travaux lorsque le logement sera susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses habitants ou à la salubrité publique.

La décision de **refus** devra alors être **obligatoirement motivée** et **indiquer les travaux à réaliser** pour permettre la mise en location.

Le dispositif est assorti de **sanctions pénales** : le fait de mettre un logement en location sans autorisation dans une telle zone d'habitat dégradé est puni d'une amende de **5.000 €** (**15.000 €** en cas de nouveau manquement).

Le fait de mettre un logement en location malgré un refus est puni d'une amende de **15.000 €**

En revanche, le défaut d'autorisation sera sans effet sur le bail, et ne portera donc pas atteinte au droit du locataire de se maintenir dans les lieux.

On constate que les critères retenus pour la délivrance de l'autorisation sont les **critères classiques de l'ordre public** (sécurité, salubrité), et non les critères utilisés pour caractériser un **logement décent**.

Toutefois, les caractéristiques du logement décent étant, elles-mêmes, inspirées par des préoccupations se sécurité et de salubrité publiques, le mécanisme devrait donc tendre à un résultat équivalent.

Concernant les modalités de définition des zones concernées, les articles législatifs n'indiquent pas si les délibérations donneront lieu à l'élaboration de plans, ni, le cas échéant, si de tels plans

seront intégrés sous forme d'annexes au plan local d'urbanisme, au programme local de l'habitat, ou portés à la connaissance du public par d'autres moyens.

Il convient donc d'attendre les décrets d'application du texte qui fixeront ces points.

En toute hypothèse, les délibérations créant les zones d'autorisation préalable à la mise en location ne prendront effet qu'au moins six mois après leur adoption.

Les premières autorisations de mise en location ne devraient donc pas être délivrées avant l'année 2015.

* Etablissement public de coopération intercommunale (c'est à dire les communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines ou encore les futures métropoles)

Source : Code de la construction et de l'habitation, articles L. 635-1 à L. 635-11

Ismaël TOUMI Avocat

9, quai de Rive Neuve

13001 MARSEILLE

04.13.20.01.14 / 06.59.12.42.18

i.toumi.avocat@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés