



Déclaration préalable à la mise en location d'un logement

Actualité législative publié le 10/05/2023, vu 531 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Pour éviter la prolifération de l'habitat indigne, les pouvoirs publics ont instauré la possibilité d'exiger une déclaration préalable de mise en location de logements dans certaines zones.

La persistance de la non décence

Depuis le XIX^e siècle, la France ne parvient pas à résorber l'habitat dégradé.

La loi SRU (n° 2000-1208 du 13 déc. 2000) a donc imposé la décence comme condition du bail d'habitation.

Le décret n° 2002-1120 du 30 janvier 2002, pris en application de cette loi, a défini précisément les critères de la décence.

Sur ce point, on peut lire **Th. Poulichot, *Bail et logement décent*, avril 2023**. Dans cet ouvrage où tous ces critères sont listés et commentés, la jurisprudence applicable est rappelée, avec un index des 98 arrêts cités. Le livre explique aussi pourquoi il faut parler de non décence plutôt que d'indécence du logement.

Malgré le droit foisonnant relatif à la non décence, on voit se multiplier les affaires où des loueurs indécents ont gagné beaucoup d'argent. Ils ont mis à disposition des taudis à des personnes vulnérables pour un loyer exorbitant.

L'expérimentation passée

Dans son article 48, la loi ENL (pourtant Engagement National pour le Logement) (n° 2006-872 du 13 juill. 2006) a permis une expérimentation pour 5 ans.

Les villes de plus de 50 000 habitants pouvaient imposer une déclaration préalable avant mise en location.

Cette mesure valait aussi pour les communautés de communes contenant une ville de 15 000 habitants au moins et totalisant 50 000 habitants.

Les logements concernés par la déclaration préalable obligatoire étaient uniquement ceux qui sont encadrés par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Les logements de fonction, régis par le Code civil, étaient donc exclus tout comme les baux exclusivement professionnels, régis par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (art. 57 A et B).

En l'absence de déclaration préalable, les Aides Personnelles au Logement (APL) ne pouvaient

plus être versées directement entre les mains du bailleur.

Néanmoins, l'absence de déclaration n'a pas d'effet sur le bail, pour ne pas fragiliser la situation des locataires.

Déclaration préalable pérennisée

La loi ALUR (pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové) (n° 2014-366 du 24 mars 2014) a repris ce mécanisme en permettant sa pérennisation (art. L. 634-1 et suivants du CCH, Code de la Construction et de l'Habitation).

Après quelques ajustements par les lois du 27 janvier 2017 (n° 2017-86) et du 23 novembre 2018 (n° 2018-1021), la voie à suivre est désormais fixée.

Toute communauté de commune compétente en matière de logement, ou toute commune ayant gardé cette compétence, peut fixer une zone où une déclaration préalable de mise en location sera nécessaire.

Cette décision doit s'inscrire dans le cadre d'un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La déclaration préalable n'est pas applicable au logement social et au logement conventionné (où le bailleur a déjà conclu des accords avec les pouvoirs publics pour garantir une décence minimale).

Elle n'est pas exigée non plus lors du renouvellement tacite du bail.

Sanctions en cas d'absence de déclaration

Il faut noter, une fois encore, que l'absence de déclaration préalable n'a pas d'effet sur le bail et n'entraîne que l'impossibilité pour le bailleur de percevoir directement les APL.

Toutefois, le législateur a ajouté la possibilité d'infliger au bailleur une amende qui peut aller jusqu'à 5 000 € si, après un mois de mise en location sans déclaration préalable, le bailleur ne régularise pas la situation.

L'amende est recouvrée après émission par le préfet d'un titre exécutoire (art. R. 634-5 du CCH) et versée intégralement à l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Le récépissé de déclaration doit être remis non seulement au locataire mais aussi aux personnes qui seront titulaires du droit au bail, et notamment le conjoint.

Aucune sanction de l'absence de remise de récépissé n'est cependant prévue par la loi. Néanmoins, cette absence risque de prouver la mauvaise foi du bailleur.

Éléments techniques

Le formulaire de déclaration préalable (CERFA n° 15652*01) contient des données techniques sur le logement concernant des points relevant de la décence.

La surface du logement, la présence d'une cuisine ou d'une salle de bains, de W.-C., d'une ventilation dans les W.-C., d'une installation de chauffage, de l'eau chaude et de la source d'énergie disponible (électricité et/ou gaz) doivent être indiqués.

Sans le dire, l'autorité publique vérifie ainsi que les critères de décence soient remplis, en amenant le bailleur à avouer ses manquements.

On rappelle ainsi qu'un logement contenant plusieurs pièces séparées de murs, quelle que soit sa surface, doit obligatoirement contenir des W.-C. (Cass. 3^e civ., 21 mars 2012, n° 11-14.838, Bull. III, n° 48).

Tout logement doit aussi être muni de l'électricité de manière suffisante pour l'éclairage et les besoins de la vie courante (CA Limoges, 27 sept. 2012, n° 11/01160).

De tels manquements du bailleur à ses obligations entraînent une réduction du loyer.

Si le bailleur ment, il s'expose à des sanctions relatives à l'irrespect de ses obligations de déclaration, avec les 5000 € d'amende précitées ainsi qu'à une sévérité accrue des magistrats pour l'évaluation de la part du loyer à rembourser.

Dossier technique joint au bail

La logique serait, à terme, d'imposer que le dossier technique, que le bailleur doit remettre au locataire, soit également joint à la déclaration préalable.

Il est vrai que ce dossier a évolué avec le temps.

Pour les baux conclus depuis 2020, il doit à présent contenir un diagnostic de performance énergétique, un constat de risque d'exposition au plomb, un état sur l'éventuelle présence d'amiante, un état des installations intérieures d'électricité et de gaz, un état relatif aux éventuels risques naturels et un document relatif à l'exposition au bruit dans certaines zones (à proximité d'aéroports etc.) (art. 3.3 de la loi du 6 juillet 1989).

L'idéal serait d'imposer dans tous les logements la vérification préalable par un tiers certifié de tous les éléments relatifs à la décence du logement.

Le dossier technique est un pas dans ce sens mais il ne concerne pas tous les éléments de décence, puisque la surface, l'accès à l'eau potable, l'éclairage naturel, la solidité du clos et du couvert et l'absence de nuisibles, par exemple, ne figurent pas dans les éléments du dossier technique.

Tous les éléments de la décence ne sont donc pas vérifiés lors de la constitution du dossier technique.

Néanmoins, en combinant ce dossier technique et les indications obligatoires de la déclaration préalable, un champ assez large est couvert.

Le permis de louer, qu'il conviendra d'étudier prochainement, permet d'aller encore plus loin.