

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

NOR : LHAL1515791D

Publics concernés : les communes et leurs établissements publics, les locataires, les bailleurs et les professionnels intervenant dans la mise en location ou la gestion locative.

Objet : modalités d'application des régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, les articles L. 634-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation issus des articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès et un urbanisme rénové instaurent des dispositifs permettant la mise en place de régimes pérennes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location. Ces dispositions permettent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat.

Le présent décret s'attache à en définir les modalités d'application en précisant, pour chacun des régimes, leur champ d'application, le contenu des demandes et des déclarations et leurs modalités d'instruction.

Références : le décret est pris pour l'application des articles 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Le code de la construction et de l'habitation peut être consulté, dans sa rédaction issue du présent décret, sur le site Légifrance (www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les chapitres IV et V du titre III de son livre VI ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 21 juillet 2016 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le titre III du livre VI (partie réglementaire) du code de la construction et de l'habitation est complété par les chapitres IV à V ainsi rédigés :

« CHAPITRE IV

« Déclaration de mise en location

« Art. R. 634-1. – Pour l'application des dispositions des articles L. 634-1 à L. 634-5, les logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location sont ceux dont le contrat est soumis au titre I^{er} ou au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

« Art. R. 634-2. – La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

« 1° Pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;

« 2° Pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;

« 3° Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

« 4° La localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

« Art. R. 634-3. – Dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration, il est adressé au déclarant :

« 1° Lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;

« 2° Lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

« Art. R. 634-4. – Pour l'application de l'article L. 634-4, lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites, celle-ci est invitée à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration.

« CHAPITRE V

« Autorisation préalable de mise en location

« Art. R. 635-1. – Pour l'application des dispositions des articles L. 635-1 à L. 635-11, une mise en location, une relocation ou une nouvelle mise en location sont définies comme étant la conclusion d'un contrat de location soumis au titre I^{er} ou au titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à l'exclusion de sa reconduction ou de son renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

« Art. R. 635-2. – La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

« 1° Pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;

« 2° Pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;

« 3° Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

« 4° La localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.

« Art. R. 635-3. – Pour l'application de l'article L. 635-4, la délivrance de l'accusé de réception mentionné aux articles L. 112-3, R. 112-5 et R. 112-6 du code des relations entre le public et l'administration vaut récépissé de demande d'autorisation.

« L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

« L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente mentionnée au I de l'article L. 635-1.

« Art. R. 635-4. – I. – Le délai pendant lequel l'intéressé a la possibilité de présenter ses observations, mentionné aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 635-7, est fixé à un mois.

« II. – Pour l'application du premier alinéa de l'article L. 635-7, lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation dans le délai qui lui est imparti pour présenter ses observations. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. »

Art. 2. – La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 19 décembre 2016.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*

EMMANUELLE COSSE