

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs

NOR : LOGL1834168D

**Publics concernés :** bailleurs et locataires de logements nus ou meublés.

**Objet :** modalités de mise en œuvre de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et modalités de recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs.

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

**Notice :** l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers à l'initiative des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat pour les territoires les plus marqués par les difficultés d'accès au logement remplissant les conditions d'éligibilité au dispositif. Dans ces territoires, dont le périmètre est délimité par décret, le préfet fixe chaque année par arrêté des loyers de référence. Le loyer du logement mis en location ne peut alors excéder le loyer de référence, majoré de 20 %. Lorsque le bailleur ne respecte pas ces règles pour la fixation du loyer du logement, le préfet peut prononcer à son encontre une amende après mise en demeure de mettre en conformité le contrat de location restée infructueuse.

Le décret a pour objet d'actualiser les textes faisant référence au dispositif d'encadrement du niveau des loyers qui figurait dans 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, devenu expérimental avec la loi du 23 novembre 2018 précitée.

Il ajoute par ailleurs des dispositions nécessaires au recouvrement des amendes administratives sanctionnant le non-respect du dispositif expérimental mais également des dispositifs d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location, prévus aux articles L. 634-5 et L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation, et du dispositif fixant la liste des pièces justificatives exigibles par le bailleur du candidat locataire ou de sa caution, prévu à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

**Références :** le décret est pris pour l'application de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le décret et les textes modifiés par celui-ci peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

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

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-2 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140 ;

Vu le décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, notamment son article 1<sup>er</sup> ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, notamment ses articles 112 à 124 ;

Vu le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.\* 366-5 du code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles 2 et 3 ;

Vu le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution ;

Vu le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail applicable du 1<sup>er</sup> août 2018 au 31 juillet 2019, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment son article 9 ;

Vu l'avis de la commission nationale de concertation en date du 17 janvier 2019 ;

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

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – I. – Pour l'application du VII de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée, la mise en demeure indique le manquement constaté, la nécessité pour le bailleur de mettre en conformité le contrat de location avec les dispositions du A du III du même article et, le cas échéant, de rembourser les loyers trop-perçus dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure, ainsi que le montant maximal de la sanction encourue si la mise en demeure reste infructueuse.

La mise en demeure indique la possibilité pour le bailleur de présenter, dans un délai d'un mois à compter de celle-ci, ses observations dans les conditions définies aux articles L. 122-1 et L. 122-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Dans les délais qui lui sont impartis, le bailleur transmet au préfet une copie du contrat mis en conformité ainsi que, le cas échéant, les éléments permettant de justifier le remboursement des loyers trop-perçus.

II. – Lorsque la mise en demeure reste infructueuse, le préfet informe le bailleur de son intention de prononcer, à son encontre, l'amende prévue au VII de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Cette information mentionne le montant de l'amende envisagé, proportionné à la gravité du manquement constaté. L'intéressé est mis à même de présenter ses observations dans le délai d'un mois dans les conditions de l'article L. 122-1 et L. 122-2 du code des relations entre le public et l'administration.

III. – Au terme du délai fixé au II, le préfet peut émettre un titre de perception dans un délai de deux ans à compter de la mise en demeure. Le titre de perception est recouvré par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

**Art. 2.** – Au premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 31 août 1990 susvisé, après le mot : « susvisée » sont ajoutés les mots : « ou, pour le locataire, en application du VI de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ».

**Art. 3.** – Le décret du 10 juin 2015 susvisé est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article 2, la référence : « I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisé » est remplacée par la référence : « II de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

2° A l'article 3, la référence : « II de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée » est remplacée par la référence : « III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ».

**Art. 4.** – L'article 9 du décret du 27 juillet 2017 susvisé est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « au I de l'article 17 ou au I de l'article 25-9 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée » sont remplacés par les mots : « au I de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

2° Au 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, les mots : « II de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « III de l'article 140 » ;

3° Au 3<sup>o</sup>, les mots : « I de l'article 17-2 » sont remplacés par les mots : « VI de l'article 140 ».

**Art. 5.** – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article R. 634-4, il est inséré un article R. 634-5 ainsi rédigé :

« Art. R. 634-5. – Au terme du délai fixé à l'article R. 634-4, le préfet peut émettre un titre de perception recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. » ;

2° Après l'article R. 635-4, il est inséré un article R. 635-5 ainsi rédigé :

« Art. R. 635-5. – Au terme du délai fixé au I de l'article R. 635-4, le préfet peut émettre un titre de perception recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. »

**Art. 6.** – Après l'article 1<sup>er</sup> du décret du 5 novembre 2015 susvisé, il est inséré un article 1-1 ainsi rédigé :

« Art. 1-1. – En cas de manquement à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, le préfet informe le bailleur de son intention de prononcer une amende à son encontre. Cette information mentionne les faits reprochés et le montant de l'amende envisagé. L'intéressé est mis à même de présenter ses observations dans le délai de deux mois dans les conditions des articles L. 122-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

« Au terme de ce délai, le préfet peut émettre un titre de perception, recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. »

**Art. 7.** – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 13 mai 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,  
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires  
et des relations avec les collectivités territoriales,*  
JACQUELINE GOURAULT