

Notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Ministère chargé
Du Logement

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut la commune peut mettre en place un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur des zones qu'il a préalablement délimité.

Lorsque votre logement est situé dans une zone géographique soumise au régime d'autorisation préalable de mise en location, vous devez obtenir une autorisation avant toute mise en location du logement.

A cette fin, vous devez remplir le formulaire CERFA n°15652 de demande d'autorisation préalable de mise en location. Cette demande doit être réalisée à chaque nouvelle mise en location (articles L.635-3 et L.635-4 du code de la construction et de l'habitation).

L'autorisation délivrée doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location (article L.635-5 du code de la construction et de l'habitation)

1 - QUELS SONT LES LOGEMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ?

ARTICLES L.635-4 ET R.635-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le dispositif d'autorisation préalable de mise en location s'applique aux logements soumis à 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 :

- logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location ;
- logements loués « *meublés* » ou « *non meublés* », à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an.

2 - QUELS SONT LES LOGEMENTS EXCLUS DU DISPOSITIF D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ?

ARTICLES L.635-4 ET R.635-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

- les reconductions de contrats de location à savoir la reconduction automatique et à l'identique du contrat de location ;
- les renouvellements de contrats de location, qui correspondent à l'extinction du bail initial et à la naissance concomitante du nouvel accord entre les parties qui vont conclure alors un nouveau contrat ;
- les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial ;
- les locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, notamment les locations touristiques et les baux commerciaux.

3 - COMMENT SAVOIR SI MON LOGEMENT EST CONCERNÉ PAR LE DISPOSITIF DE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ?

ARTICLE L.635-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou, à défaut, la commune où se situe votre logement peut délimiter des zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable de mise en location.

Si tel est le cas, l'EPCI ou, à défaut, la commune a pris une délibération délimitant la ou les zones géographiques où s'applique l'obligation d'autorisation. Cette délibération peut également fixer les catégories et les caractéristiques des logements concernés. La délibération doit indiquer la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut intervenir avant le délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location.

Seules les zones géographiques déterminées par la délibération précitée sont concernées par le dispositif d'autorisation préalable de mise en location.

La publicité de ces délibérations est organisée par la collectivité concernée. Généralement, les délibérations sont affichées ou consultables en mairie ou au siège de l'EPCI concerné.

4 - QUELLES SONT LES PIÈCES À JOINDRE À LA DEMANDE D'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION ?

Le dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3¹ de la loi du 6 juillet 1989 précitée doit être annexé à la demande d'autorisation.

5 - OÙ TRANSMETTRE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ?

La demande d'autorisation doit être transmise ou déposée à l'adresse du siège de l'EPCI concerné ou, à défaut à la mairie de la commune.

Si la délibération le précise, la demande d'autorisation peut être transmise par voie électronique.

6 - COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE CERFA N° 15652 ?

Vous devez cocher l'une ou l'autre de ces deux cases :

Mise en location : Lorsqu'il s'agit de la première mise en location du logement.

Nouvelle location : Pour chaque nouvelle location avec un nouveau locataire (autre que à la première et hors renouvellement et reconduction de bail).

(1) – IDENTITÉ DU BAILLEUR

La demande d'autorisation doit être faite par la personne qui met en location le logement ou par son mandataire. Cette rubrique est destinée à renseigner son identité ainsi que celle de son mandataire s'il y a lieu.

• Lorsque la personne qui met en location est une personne physique, remplissez la rubrique « Vous êtes un particulier » :

Vous êtes le seul bailleur : Le logement qui doit être loué appartient à une seule personne, renseignez votre identité dans la rubrique « identité du bailleur ».

Par exemple², il n'y a qu'un seul demandeur, si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- le logement est un bien commun à un couple marié : chacun des époux peut signer, seul, le contrat de location portant sur ce bien et donc procéder à la demande d'autorisation préalable de mise en location ;

- le logement est un bien propre à un seul des époux : l'époux qui en est l'unique propriétaire signe le contrat de location et procède à la demande d'autorisation préalable de mise en location ;

- le logement est loué par un bailleur lié par un PACS : vous ne remplissez que la partie vous concernant si vous avez opté pour le régime légal de séparation des biens (art. 515-5 al. 1^{er} du code civil) ou si vous étiez déjà propriétaire de ce logement avant d'être pacsé, puisque dans ces deux cas vous êtes l'unique propriétaire du logement.

Vous êtes plusieurs bailleurs pour le même logement : Le logement qui doit être loué appartient à plusieurs personnes, chaque bailleur doit renseigner son identité, le premier bailleur remplit la rubrique "identité du bailleur" du formulaire principal tandis que les autres remplissent cette même rubrique mais dans "la fiche complémentaire pour les autres demandeurs".

1 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028777042&cidTexte=JORFTEXT00000509310>

2 La liste n'est pas exhaustive

Par exemple³, il y a plusieurs demandeurs, si vous êtes dans l'un des cas suivants:

- le logement est en indivision : le contrat de location peut être signé par chacun des indivisaires ou par un des indivisaires régulièrement mandaté par les autres. Le ou les signataires du contrat de location doivent donc faire la déclaration de mise en location. Dans le cas où un seul indivisaire déclare, il devra remplir la rubrique « identité du bailleur » du formulaire principal et le formulaire complémentaires pour les autres indivisaires dont il a le mandat et sans omettre d'indiquer qu'il est mandataire.

- Dans le cas où tous les indivisaires déclarent, il convient de remplir pour le premier la partie « identité du bailleur » du formulaire principal et cette même rubrique du formulaire complémentaire pour chacun des indivisaires supplémentaires ;

- Le logement est la propriété d'un couple pacsé qui n'a pas opté pour la séparation de bien (art. 515-5-1 du code civil) : le logement étant à part égale la propriété de chaque partenaire, le contrat de location sera signé par les deux partenaires. Il conviendra donc que chacun des partenaires remplissent la rubrique identité du bailleur, l'un sur le formulaire principal, l'autre sur le formulaire complémentaire. L'un des partenaires peut mandater l'autre, il conviendra en plus de compléter la rubrique relative au mandataire.

● Lorsque la personne qui met en location est une personne morale (une société ou une association par exemple), remplissez la rubrique « Vous êtes une personne morale » et indiquez :

- la raison sociale ou la dénomination ;

- le numéro de SIRET : numéro d'identification de la personne morale, composé de 14 chiffres et attribué par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

- la forme juridique : pour les sociétés, ce renseignement se trouve dans l'extrait Kbis. Pour les associations, il suffit d'indiquer qu'il s'agit d'une association.

- l'identité de la personne qui représente la personne morale ;

- la qualité du demandeur : renseigner la fonction de la personne agissant pour le compte de la personne morale.

● Lorsque le bailleur mandate une autre personne qui va agir pour son compte, remplissez la rubrique « si le demandeur est un mandataire du bailleur »

Cette rubrique est à remplir en complément de l'identité du bailleur (particulier ou personne morale).

Si le mandataire omet de remplir la rubrique relative à l'identité du bailleur, la demande sera considérée comme incomplète.

(2) – COORDONNÉES DU BAILLEUR

Cette rubrique est destinée à renseigner les coordonnées postales, téléphoniques et électronique du bailleur et de son mandataire lorsqu'il y a lieu.

(3) – RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE

Cette rubrique est destinée à renseigner l'adresse et les caractéristiques de l'immeuble dans lequel se situe le logement.

Parmi les caractéristiques de l'immeuble, il convient de renseigner :

- le type d'habitat : s'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble;

- le régime juridique de l'immeuble :

Si l'immeuble ou la maison appartient à une seule personne, il s'agit d'une mono-propriété.

Si l'immeuble ou la maison appartient à plusieurs personnes, il s'agit d'une copropriété;

- la période de construction : cette information se trouve dans l'acte de vente de votre logement;

(4) – RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT

Cette rubrique est destinée à renseigner les caractéristiques du logement :

- **La surface habitable** : la surface habitable est définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation : « *La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; (...). Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* ».

Cette surface doit être renseignée dans le contrat de location ;

- **usage mixte professionnel et d'habitation** : si vous exercez votre profession au sein de votre logement, il convient de cocher la case oui ;

- **Nombre de pièces principales** : les pièces principales sont les pièces destinées au séjour et au sommeil⁴ (salon, séjour, chambres). Vous ne devez pas compter la cuisine, ni la salle de bains, ni les annexes ;

- **ouverture donnant à l'air libre des pièces principales** : si chacune des pièces principales de votre logement bénéficie d'au moins une ouverture donnant à l'air libre, vous devez répondre « oui ». Si une des pièces principales n'en bénéficie pas, dans ce cas répondre « non »;

- Cuisine :

Si votre cuisine se situe dans votre logement, il convient de cocher la case « intérieure ». Si votre cuisine se situe en dehors du logement, il convient de cocher la case « extérieure ».

Si la cuisine est séparée des autres pièces du logement, cochez la case « séparée » ou si, au contraire, elle ne l'est pas, cochez la case « coin cuisine ».

Si elle fait l'objet d'un usage privatif, cochez la case « individuelle » ou d'un usage partagé avec d'autres locataires, cochez la case « collective » ;

- Salle de bain :

indiquez si la salle de bain est intérieure ou extérieure au logement.

Si la salle de bain fait l'objet d'un usage privatif, cochez la case « individuelle » ou d'un usage partagé avec d'autres locataires, cochez la case « collective » ;

- WC :

Indiquez si les toilettes sont situés à l'intérieur du logement ou sur le palier.

S'ils font l'objet d'un usage privatif, cochez la case "individuel" ou d'un usage partagé avec d'autres locataires, cochez la case "collectif";

- Energie :

Eau Chaude : plus spécifiquement, indiquez si vous avez de l'eau chaude dans votre logement et si sa production est individuelle ou collective;

Chauffage : plus spécifiquement, indiquez si vous avez du chauffage dans votre logement et si sa production est individuelle ou collective.

(5) – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT

Cette rubrique est destinée à indiquer, si besoin, des observations complémentaires sur l'état du logement.

(6) – ENGAGEMENT ET SIGNATURE(S)

Cette rubrique est destinée à recueillir la ou les signature(s) du ou des bailleur(s) afin d'attester de l'exactitude des informations renseignées sur la demande d'autorisation préalable de mise en location et d'informer le ou les bailleur(s) sur la caducité de l'autorisation dans l'hypothèse où cette dernière n'est pas suivie d'une mise en location dans le délai de deux ans.

En cas de pluralité de bailleur : chaque bailleur doit renseigner et signer le formulaire de demande d'autorisation. Au delà du premier bailleur, les suivants devront renseigner la partie “*engagement et signature(s)*” en respectant l'ordre pris lors du renseignement de la fiche complémentaire.

7 - QUAND SERA DONNÉE L'AUTORISATION ?

L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter.

Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de mise en location.