



N° 852

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 février 2023.

PROPOSITION DE LOI

*relative aux modalités d'octroi d'un permis de construire
à un locataire,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Luc BOURGEOUX, Thibault BAZIN, Jean-Yves BONY, Ian BOUCARD,
Xavier BRETON, Hubert BRIGAND, Fabrice BRUN, Vincent DESCOEUR,
Francis DUBOIS, Marc LE FUR, Véronique LOUWAGIE, Jérôme NURY,
Alexandre PORTIER, Nicolas RAY, Nathalie SERRE, Jean-Pierre TAITE,
Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le dépôt d'une demande de Permis de construire fait l'objet d'obligations administratives importantes, et une inflation conséquente du nombre de pièces justificatives demandées a été observée, ce nombre pouvant atteindre 42 pièces en fonction des collectivités concernées.

C'est ce qui a motivé le législateur à préciser en 2018 que « le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre » (article 57 de la loi Elan).

Cette disposition fonde le pouvoir réglementaire à énumérer de façon limitative les pièces exigibles par les services instructeurs des collectivités. (article R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme).

Ainsi, les dispositions réglementaires du droit de l'urbanisme ouvrent la possibilité de faire réaliser des travaux requérant un permis de construire dans deux cas de figure :

I/soit, par le ou les propriétaires du ou des terrains ou leur mandataire

II/ soit par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux » (article R. 423-1 du code de l'urbanisme).

Par cohérence, le cas échéant, les pièces exigibles énumérées par le pouvoir réglementaire doivent comporter une attestation quant à l'accord du propriétaire : « la demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis ». (dernier alinéa de l'article R. 431-7 du code pénal).

L'obligation d'une autorisation préalable du propriétaire est justifiée pour assurer la cohérence entre le droit constructif et les règles fondamentales du droit civil des contrats, qui prévoient une répartition des travaux dans le bail, mettant à la charge du bailleur « pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que

les locatives », les « grosses réparations » demeurant en tout état de cause, quant à elles, à la charge du propriétaire, sauf stipulation contraire du contrat . Pour les baux d'habitation, ces normes de droit civil se traduisent par des dispositions législatives expresses, qui prévoient notamment que le locataire a l'obligation « de ne pas transformer les locaux et équipements sans l'accord écrit du propriétaire » (article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.).

L'ensemble de ces dispositions civiles et immobilières a pour résultat une faculté ouverte pour le locataire d'engager des travaux de réparation, d'aménagement et d'adaptation des locaux (notamment, aux personnes en situation de handicap), même sans l'accord préalable du propriétaire (bien qu'il soit préférable de l'obtenir en tout état de cause), mais non des travaux de transformation des lieux.

Parfois, certaines collectivités estiment que l'obligation de recueillir l'attestation du demandeur quant à l'autorisation du propriétaire est satisfaite lorsque le locataire « coche une case » qui fait office de déclaration sur l'honneur.

Si une telle interprétation est susceptible en effet d'accélérer la procédure et ne semble pas strictement incompatible avec les dispositions réglementaires du droit de l'urbanisme, elle aboutit à réduire dans les faits la portée de l'obligation de l'accord préalable du bailleur, prévue parmi les dispositions législatives des droits civil et immobilier.

Dans ces conditions, et en dépit d'un éventuel alourdissement de la procédure, il semblerait opportun de prévoir son renforcement lorsque le demandeur n'est pas propriétaire des lieux.

Il pourrait être prévu que le dossier de demande de permis de construire contienne une autorisation écrite du propriétaire pour procéder aux travaux.

L'obligation serait ainsi donnée au demandeur d'un permis de construire, sur un terrain ou des constructions dont il n'est pas propriétaire, de fournir une autorisation écrite quant à l'accord du propriétaire.

Cette proposition de loi vise à offrir une mesure concrète et facilement applicable par les parties prenantes.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Le deuxième alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le demandeur n'est pas propriétaire des lieux, le dossier comprend également l'autorisation écrite du propriétaire de procéder aux travaux. »