ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Nécessité de précision concernant l'autorisation préalable de mise en location

Question écrite n° 7073

Texte de la question

M. Stéphane Peu alerte M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'existence ou non d'une procédure d'incomplet dans le cadre de l'autorisation préalable de mise en location instaurée par 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 détaille les procédures de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et leurs modalités de délivrance. Ainsi, une procédure d'incomplet est prévue dans la procédure de déclaration de mise en location par l'article R. 634-3 du code de la construction et de l'habitation. Cette procédure permet d'indiquer au demandeur la date de réception de sa déclaration, les éléments manquants (pièces ou informations) et l'invite à déposer ces éléments dans un délai de un mois. L'absence du versement des pièces vaut rejet de la demande. Cet effet est important dans la gestion des demandes compte tenu de la brièveté des délais d'instruction. Toutefois, cette possibilité de placer le dossier en état d'incomplet n'a pas été prévue dans la procédure de l'autorisation préalable de mise en location. En tout état de cause, il paraîtrait logique d'appliquer la même procédure entre celle de la déclaration et de l'autorisation. Toutefois, en l'absence de texte juridique précis prévoyant cette uniformisation de procédure, un risque juridique pèse sur les procédures d'autorisation pour lesquelles un incomplet devra être réalisé. Il souhaiterait donc connaître la position du Gouvernement sur la possibilité de mettre en place un incomplet dans le cadre de la procédure d'autorisation préalable de mise en location.

Texte de la réponse

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, les régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location ont été instaurés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès et un urbanisme rénové (ALUR), et désormais codifiés aux articles L. 634-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces dispositions prévoient qu'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), compétent en matière d'habitat ou, à défaut, une commune peut soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable à la mise en location ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, codifié aux articles R. 634-1 à R. 635-4 du CCH, définit les modalités réglementaires d'application de chacun de ces régimes. À la différence de la déclaration de mise en location, la demande d'autorisation entre dans le champ d'application du code des relations entre le public et l'administration, lequel constitue le droit commun des règles applicables aux échanges entre l'administration et ses usagers. À ce titre, le récépissé délivré dans le cadre du dépôt d'autorisation de mise en location est assimilable à l'accusé de réception prévu par l'article L. 112-3 du code des relations entre le public et l'administration et en cas de demande incomplète sont applicables les dispositions de l'article L. 114-5 de ce code, notamment de son premier alinéa qui prévoit que « lorsqu'une demande adressée à l'administration est incomplète, celle-ci indique au demandeur les pièces et informations manquantes exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur » et que celle-ci « fixe un délai pour la réception de ces pièces et informations ».

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/questions/QANR5L15QE7073

Données clés

Auteur : M. Stéphane Peu
Circonscription : Seine-Saint-Denis (2e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 7073
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 3 avril 2018, page 2708
Réponse publiée au JO le : 11 décembre 2018, page 11403