

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La déclaration de mise en location (Articles L634-1 à L634-5)

Partie législative

Article L634-1 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 7

I.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur, **s'il existe**, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Ce dispositif de déclaration ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui font l'objet d'une convention prévue à l'article L. 351-2.

II.-La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

III.-A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi, sur leurs territoires respectifs, des articles L.634-3 à L.634-4 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.

La durée de la délégation est fixée par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné au I du présent article. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

Article L634-2 /

La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

Article L634-3

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune. Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L.634-1.

La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à [l'article 3-3 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 dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Article L634-4 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 23

Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, **le maire de la commune exerçant la compétence prévue au I de l'article L. 634-1 ou bénéficiant de la délégation prévue au III du même article L. 634-1 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerçant la compétence prévue au I dudit article L.634-1** peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement **versé à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale concerné.**

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Article L634-5 /

Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Partie réglementaire

Article R634-1

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 Ier ou au [titre Ier 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.

Article R634-2

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.

Article R634-3

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.

Article R634-4 (Modifié par Décret n°2024-970 du 30 octobre 2024)

Pour l'application de l'article [L.634-4](#), lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale copie du récépissé du dépôt de la déclaration.

Article R634-5 (Modifié par Décret n°2024-970 du 30 octobre 2024)

Au terme du délai fixé à l'[article R.634-4](#), le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut émettre un titre de recette recouvré dans les conditions prévues par l'[article R 2342-4 du code général des collectivités territoriales](#).

L'amende est recouvrée au bénéfice de :

- 1° La commune, lorsque l'autorité compétente est le maire ;
- 2° L'établissement public de coopération intercommunale, lorsque l'autorité compétente est le président de cet établissement.

En cas de mise en œuvre de la délégation prévue au III de l'[article L.634-1](#), le rapport annuel sur l'exercice de cette délégation comprend des informations sur le recouvrement de cette amende et le montant recouvré.