

Bordeaux, le **22 SEP. 2022**

Objet : Permis de Louer – Copropriété Rosiers Bellevue à Gradignan
nos références : DH/SADHP/CM/GQ/LAG/111

Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Syndical,

Depuis le 1er janvier 2022, les logements de la copropriété Rosiers Bellevue mis à la location doivent préalablement avoir obtenu une Autorisation préalable de mise en location (APML) ou « permis de louer ».

Ce dispositif vise à interdire ou soumettre à condition la mise en location d'un bien qui ne serait pas décent, qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants, ou qui ne respecterait pas la réglementation en matière d'habitat.

Dans le cadre du projet de réhabilitation global de votre copropriété, vous avez interrogé Bordeaux Métropole sur la conformité des chambres de services situées en sous-sol.

Sur la question du respect des critères d'habitabilité applicables à la copropriété Rosiers Bellevue.

Bien que les chambres de services soient individualisées en « lots », elles ont été conçues comme accessoires aux appartements et non comme des unités d'habitation indépendantes.

La mise à disposition de ces locaux à usage d'habitation, créant un nouveau local d'habitation, constitue dès lors une opération de division de l'immeuble et doit à ce titre respecter certaines règles.

En effet, l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation, reprenant en substance l'article L111-6-1 introduit par la loi du 13 décembre 2000 précise :

« Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le

quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux.

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de 3 risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

En synthèse, la division d'un immeuble, qu'elle résulte d'une mise en location ou d'une vente est interdite dès lors qu'elle conduit à la création de logements de surface et de volume inférieurs à des seuils minimaux.

Il est à noter que le fait que les chambres de service constituent un lot de copropriété distinct n'est pas déterminant et ne permet pas d'exclure l'application des règles de division (Arrêté de la Cour de cassation du 3 juin 2021).

Dans ces conditions, la mise à disposition des chambres dont la surface est inférieure à 14m² et 33 m³, doit s'analyser comme une opération de division illégale au regard de l'article L126-17 du code de la construction et de l'habitation.

Aussi, Bordeaux métropole ne peut autoriser ces demandes de mise en location, s'agissant de dispositions d'ordre public et de situations sanctionnées pénalement.

La mise en location des logements respectant les superficies et les volumes habitables doit par ailleurs également respecter la réglementation en matière de sécurité, salubrité et décence.

Sur la question du respect des règles relatives à la sécurité, salubrité et décence du logement :

La visite du 25 avril réalisée en présence de Bordeaux Métropole, de la Ville de Gradignan de membres du conseil syndical et du syndic a permis de constater l'existence d'anomalies et de dysfonctionnements dans un certain nombre de logements de la copropriété :

- En ce qui concerne les locaux d'habitation :
 - Présence d'humidité et de moisissures dans certaines chambres, justifiant un refus de mise en location (article 2.1 du décret décence) ;
 - présence de sources de pollution à proximité des fenêtres des chambres pouvant fonder un refus au regard de l'exigence tenant à l'aération du logement (article 2.5 du décret décence) ;
 - éclairage naturel parfois insuffisant justifiant un refus de permis de louer : conformément au décret décence du 30 janvier 2022, les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre (article 2.6 du décret décence).
- En ce qui concerne les équipements :
 - Absence de coin cuisine dans plusieurs locaux, constituant pourtant un équipement élémentaire et justifiant un refus de mise en location (article 3.4 décret décence) ;
 - absence de douche / baignoire dans certaines chambres pouvant constituer en soi un motif de refus (article 3.5 du décret décence) ;
 - de nombreux WC séparés par une demi-cloison, pouvant justifier un refus dans la mesure où le WC doit être séparé de la pièce où sont pris les repas (art. 3.5 du décret décence) ;
 - chauffage assuré par le chauffage au sol des logements supérieurs ne semblant pas constituer un chauffage suffisant et effectif pour être considéré comme normal adapté au logement (article 3.1. du décret décence) ;
 - absence de détecteur de fumée à l'intérieur des logements pouvant justifier un refus au regard des risques pour la sécurité (art. R. 129-13 du code de la construction et de l'habitation) ;
 - absence de sécurisation de la porte d'entrée, relevant des parties communes, nécessitant le vote d'une résolution de l'assemblée générale, pouvant représenter une réserve quant à la mise en location ;

- absence de compteurs individuels : nécessité d'installer cet équipement manquant afin d'individualiser la consommation de chauffage et de froid (arrêté du 6 septembre 2019) ;
- enfin les diagnostics techniques qui devront être fournis à l'appui de la demande de permis de louer et qui comporteraient des anomalies notamment sur les réseaux électriques ou de gaz, pourraient motiver un refus ou des réserves en fonction de leur gravité.

Synthèse

Les chambres de la copropriété Rosiers Bellevue dont la superficie est inférieure à 14m² ne peuvent être considérées comme des logements du fait de la nature illégale de leur création. Leur mise en location ne peut être autorisée.

Par ailleurs, le respect des superficies minimales ne garantit pas une autorisation de mise en location. Les logements doivent également respecter les règles liées à la décence et l'ensemble des normes posées en matière de sécurité et de salubrité.

Ainsi, les chambres qui respecteraient les superficies minimales de logement mais qui présenteraient des problèmes d'éclairage, de ventilation ou encore de sécurité, se verraient interdire la mise en location.

Conformément à l'article L635-7 du Code de la construction de l'habitation, la mise en location d'un logement en dépit d'une autorisation de mise en location, est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les membres du Conseil syndical, l'expression de mes salutations distinguées.

Karine Léon-Gautier
Directrice de l'habitat