

LA DIVISION D'IMMEUBLES EN APPARTEMENTS OU LOCAUX A USAGE D'HABITATION

Textes de référence

Article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation¹.

« 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, 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 visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ; la division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, 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 ou 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 de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur ;

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000€ les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

*- l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. »*

Autorités compétentes

Le procureur de la République pour poursuivre.
Le tribunal correctionnel (TGI) pour juger.

Cas d'application

Ce texte édicte plusieurs interdictions de division d'immeubles en logements pour éviter que soient mis à disposition, aux fins d'habitation, des locaux dans des conditions ni acceptables ni décentes.

¹ En rouge, les modifications apportées par l'art 86 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009

Le premier cas² vise l'interdiction de diviser les immeubles frappés d'un arrêté de police – insalubrité, péril, ou/et d'une interdiction d'habiter, ou comportant pour ¼ des logements de catégorie 4 de la loi de 1948 (quasi-taudis)

Une exception a été introduite par l'ordonnance du 15/12/2005, pour permettre les opérations de restauration immobilière effectuées sous déclaration d'utilité publique, dont les travaux sont prescrits et contrôlés par l'autorité administrative, souvent effectuées par vente en lots d'AFU ou en copropriété, avant travaux. Cette disposition a pour objectif de ne pas bloquer des opérations de réhabilitation totale de bâtiments, souvent par recyclage et mutations, contrôlées par l'autorité publique dans le cadre d'opérations d'aménagement menées en application du code de l'urbanisme.

Le second cas³, qui trouve une application beaucoup plus large, vise la division en locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³⁴ ou non pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, d'une alimentation électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic amiante ou d'un constat de risque d'exposition au plomb, en application du code de la santé.

La loi MOLLE a défini la notion de division, comme pouvant résulter de tout acte de location, jouissance, mutation à titre onéreux ou non : contrairement à une idée répandue mais fautive, la division vise un acte « physique » aboutissant à la mise à disposition de logements, par quelque acte juridique que ce soit, et non la seule mise en copropriété.

Ainsi la division peut, notamment, résulter de la location de pièces ou chambres d'un immeuble (appartement, pavillon ...) à plusieurs ménages.

Dans ces cas, fréquents, de location de pièces à des personnes ou des familles comme logements, avec un bail écrit (ou verbal) il faut rappeler que ces « logements » doivent, en outre, être décents au sens du décret du 30 janvier 2002, c'est-à-dire, notamment, comporter, comme tout logement d'une pièce, les éléments décrits à l'art 3⁵

On rappelle également ce qu'est un immeuble, au sens juridique du terme : c'est une unité foncière d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire. Un immeuble peut être bâti ou non. Un immeuble ne doit pas être confondu avec un « bâtiment » : un immeuble peut comprendre plusieurs bâtiments et un bâtiment peut comprendre plusieurs immeubles (c'est, notamment, le cas des copropriétés). Un lot de copropriété est juridiquement un immeuble.

Dans ces conditions, une personne qui loue à plusieurs personnes différentes avec des baux distincts les pièces d'un pavillon, maison, logement, dont elle est propriétaire, opère une division et doit donc respecter les conditions posées par l'art L.111-6-1 ainsi que celles du logement décent.

Il en est de même, par exemple, d'un bailleur qui loue en meublé des chambres comme logements, issues d'un ancien hôtel meublé (souvent de 6 à 9 m², sans équipements ...) : divisions illégales, logements répondant rarement à la décence.

Opère également une division le propriétaire d'un bâtiment collectif – ancien hôtel meublé, par exemple - qui vendrait comme logements, en copropriété ou en SCI, les différentes chambres : cette division doit respecter les prescriptions de l'art L.111-6-1, notamment de taille ou d'équipement des pièces concernées.

Les dispositions de l'art L.111-6-1, ainsi précisées, devraient trouver leur application et permettre de lutter contre le développement des divisions abusives, aboutissant à multiplier les très petits

² Texte issu d'une loi du 31/12/1975, codifié par la loi SRU du 13/12/2000

³ Introduit par la loi SRU

⁴ Normes plus strictes que celles du logement décent tenu à 9 m² et 2,20 m sous plafond ou 20m³.

⁵ Rappel des équipements essentiels : un coin cuisine aménagé (pouvant recevoir un appareil de cuisson, comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées), un chauffage, une installation sanitaire qui peut être réduite à des WC accessibles, une alimentation en eau potable, une évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes.

Bien évidemment n'exposer les occupants à aucun risque pour leur sécurité physique et leur santé (art 2 du décret)

logements d'une pièce unique, dépourvus des équipements minimaux constitutifs d'un logement autonome ou adaptés à l'usage commun de plusieurs personnes ou familles, souvent démunies ...

Procédure :

L'article L.111-6-1 du CCH ne fonde pas une action administrative directe, comme les autres textes de police, mais il permet une répression pénale de ces divisions illégales.

L'auteur des divisions illégales encourt une peine de 75 000 euros.

Des peines complémentaires peuvent être prononcées à son encontre, telle que la confiscation de l'immeuble. Si un professionnel de l'immobilier ou un notaire a permis une opération illégale de division, il peut être poursuivi comme complice.

Si la situation et les conditions d'habitat et des personnes ainsi logées le justifie, le procureur peut poursuivre en retenant aussi une incrimination du code pénal, telle que les conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine.

Observations

L'administration (DDASS ou services des villes) n'est pas, pour autant, dénuée de toute possibilité d'action : lorsque ces services ont connaissance de telles situations, il leur appartient d'en faire un rapport - voire un procès-verbal lorsque les agents sont assermentés – et de saisir de ces faits le procureur de la République, soit par envoi du PV, soit sur une saisine fondée sur l'art 40 du code de procédure pénale. On rappelle que tout organisme ou personne qui a connaissance de faits délictueux peut les dénoncer au procureur (CAF, MSA, travailleurs sociaux, associations ...)

Ces divisions – notamment par location- abusives sont souvent couplées avec des situations de suroccupation, lesquelles peuvent trouver leur cause du fait du bailleur : un appartement de 4 pièces loué à 4 familles différentes, le cas échéant, avec le bénéfice de 4 versements d'allocation-logement (ce qui permet de vérifier si le bailleur a loué en suroccupation, en toute connaissance de cause) est nécessairement loué sciemment en suroccupation. L'administration peut alors concomitamment agir par la voie administrative et utiliser l'art L.1331-23 du CSP pour faire injonction au logeur de mettre fin à cette suroccupation ([voir la fiche n°6](#))

Ces situations de cumul de division illégale et de suroccupation connue du logeur doivent être dénoncées au procureur. Celui-ci peut aussi qualifier les faits comme conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine si les occupants sont des personnes vulnérables (mineurs, étrangers) ou dont il connaît la vulnérabilité.

Pour en savoir plus

Consulter sur le site internet du Pôle

- une note technique intitulée « [Application de la loi pénale à des situations relevant de l'insalubrité ou du péril et des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine-Eléments de jurisprudence](#) »

Circulaires, guides juridiques et techniques

- le [guide pénal « habitat indigne »](#)