

# Divisions et suroccupation

Où comment lutter contre les  
divisions abusives

# Les divisions illégales

## Art L.111-6-1 du CCH

- Qu'est-ce qu'une division ?
  - « *toute division par appartements d'immeubles qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations ....* »
- Sont interdites :
  - Toute division d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou d'insalubrité
  - 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 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> 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*
- Si la division résulte de locations, le logement doit, en sus, être décent au sens du décret de janvier 2002 ...
- Sanctions pénales : *2 ans de prison et 75 000€ d'amende*
- **Observation** : *pas d'autorisation administrative ; on sanctionne une situation de fait .*

# Situations et difficultés

- **La multiplication des divisions** : études sur l'IDF...problèmes rencontrés...l'augmentation des ménages est supérieure à celle des logements ....et les phénomènes de suroccupation
- Les « colocations » légales ou illégales
- La mesure des surfaces du L.111-6-1 du CCH
- Les apports de la loi ALUR
  - Une précision sur les mesures : non prise en compte des pièces communes ...
  - Une définition des « colocations » dans la loi de 1989 (respect du L111-6-1, encadrement du montant du loyer, décence, définition du surpeuplement ...à l'art 8 – I – II de la loi de 89, par référence aux normes de peuplement du code de la SS (AL)
  - Un encadrement très strict des colocations avec plusieurs baux
  - L'institution par les EPCI d'une autorisation de division (L111-6-1-1)
- **Loi PLEC : modification malheureuse sur la taille des logements en colocation: reduite à 9m2 ....**

# La suroccupation

## art L.1331-23 du CSP

- « *Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.* »
- Il est parfois difficile de prouver la suroccupation manifeste.
- Mais la constatation de divisions, illégales ou non au sens de l'art L111-6-1 du CCH, débouche souvent à une suroccupation ...car les chambres louées en logements aboutissent à un nombre d'occupants supérieur aux normes acceptables (CAF, par exemple) ***pour la configuration de l'immeuble selon son état de propriété ...***
- Si la division est une colocation : les normes de peuplement de l'AL (2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale) s'imposent ...(art 8-1-II de la loi de 89)
- Il est alors possible de justifier un arrêté du L1331-23 du CSP.
- Cet article est utilisable dans toutes les formes d'hébergement,