



PROPRIÉTAIRES
BAILLEURS

PERMIS

DE LOUER

LE GUIDE



LE PERMIS DE LOUER QU'EST-CE QUE C'EST ?

“Le permis de louer” est un dispositif de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) qui dote les collectivités territoriales d'un outil pour lutter contre l'habitat indigne, en garantissant aux locataires un bien conforme aux normes de sécurité et d'habitabilité.

Il prend la forme d'une autorisation préalable de mise en location obligatoire.

LE PERMIS DE LOUER POUR QUI ?

Il concerne les propriétaires d'un logement en location destiné à l'habitation principale qui est situé dans le périmètre défini par la commune. Les logements sociaux ne sont pas concernés par ce dispositif.



LE PERMIS DE LOUER COMMENT ÇA SE PASSE ?

Pour pouvoir mettre en location un logement, chaque propriétaire doit constituer un dossier et permettre à la commune de réaliser une visite de contrôle de son bien.



Le dossier se compose des pièces suivantes :

- **Le formulaire CERFA n° 15652-01 (disponible sur le site melunvaldeseine.fr ou sur www.service-public.fr).**
- **Un dossier technique comprenant :**
 - Un diagnostic de performance énergétique
 - Un constat de risque d'exposition au plomb
 - Un diagnostic amiante
 - Une attestation de conformité électrique et gaz
 - Une attestation de surface du logement conforme à la loi Boutin
 - Un plan du logement (optionnel)

L'autorisation préalable de mise en location est notifiée par courrier et délivrée sous 1 mois au plus tard après la réception du dossier complet. Le propriétaire doit impérativement l'avoir obtenue avant la signature du bail. Cette autorisation ne peut pas être délivrée lorsque l'immeuble ou le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

• **Une visite de contrôle**

Une visite de contrôle pourra être effectuée par la commune, en complément du dossier reçu. Plusieurs critères sont vérifiés en fonction des obligations réglementaires, en particulier :

- Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum,
- La présence d'ouvertures dans les pièces,
- l'état des ouvrants et l'éclairage naturel,
- Les installations d'électricité et de gaz,
- L'humidité et la ventilation,
- L'état général des équipements (moyen de chauffage suffisant, état des sanitaires et réseau d'évacuation...),
- L'absence de risque de chute pour les personnes (absence de garde-corps, rambarde...).

LE PERMIS DE LOUER AUTORISATION... OU PAS



1^e cas : L'autorisation est acceptée. Elle devra être annexée au bail de location le jour de la signature.

2^e cas : L'autorisation est acceptée sous réserve de réaliser des travaux et une nouvelle visite de contrôle. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

3^e cas : L'autorisation est refusée car le logement peut porter atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Si vous souhaitez louer votre bien, vous devrez réaliser les travaux exigés, qui seront nécessairement précisés.

LE PERMIS DE LOUER COMBIEN ?

Les démarches sont entièrement gratuites.



LE PERMIS DE LOUER QUELLE DURÉE ?



Une nouvelle autorisation est nécessaire à tout changement de locataire. Les renouvellements, les reconductions et les avenants au bail ne sont donc pas concernés.

L'autorisation est valable deux ans. Passée cette date, et sans mise en location, elle doit être renouvelée.

LE PERMIS DE LOUER QUELLES SANCTIONS ?



En l'absence de dépôt de demande d'autorisation préalable, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privé existant.

Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

LE PERMIS DE LOUER QUESTIONS / RÉPONSES

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Oui. Une demande d'autorisation préalable de mise en location doit être déposée à chaque changement de locataire.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seule la mise en location ou un changement de locataire sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au "permis de louer".

En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?

- **Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable deux ans).**

Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de la mairie, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

- **La déclaration de transfert est établie à l'aide du formulaire CERFA n°15663*01 à retourner en mairie.**

Les locations aux étudiants sont-elles concernées ?

"Le permis de louer" s'applique pour toute location en tant que résidence principale (en matière de location, et notamment par application de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an par le locataire). Une demande d'autorisation de louer doit donc être déposée pour les locations à destination des étudiants.



Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Rapprochez-vous de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai maximum d'un mois, à compter de la date du récépissé de dépôt de la déclaration. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien.

Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué deux ans après la date d'autorisation.



LE PERMIS DE LOUER CADRE JURIDIQUE



La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR", et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, "le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

LE PERMIS DE LOUER + D'INFOS

Les formulaires sont disponibles en ligne : www.melunvaldeseine.fr, www.service-public.fr et sur les sites des communes concernées.

Votre contact, la mairie de la commune où se situe le logement.