

Permis de louer

GUIDE PRATIQUE



Hermès s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif "Permis de Louer"

L'AUTORISATION DE MISE EN LOCATION

LOGEMENTS INSALUBRES : STOP !

PROPRIÉTAIRES

Avant de proposer votre bien à la location n'oubliez pas qu'il vous faut désormais disposer d'un **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" renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Conformément à 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 la performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

Par délibération n°2017-084 du 8 décembre 2017, le Conseil Municipal de Hermes a institué le permis de louer, à compter du 1er juillet 2018, avec un régime d'autorisation préalable.

Pourquoi ?

Ce mécanisme de contrôle du parc locatif permet de **mettre fin à la multiplication des logements insalubres, d'assurer un logement digne aux locataires et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire**.

Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

Après l'obtention de l'autorisation, le propriétaire a deux ans pour louer le logement. Passé ce délai, une nouvelle demande sera nécessaire.

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou lors d'un changement de locataire, tout propriétaire a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location à la mairie. Il a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas aux logements sociaux.

Quelles sanctions ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 euros.

Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 euros.

la mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

COMMENT PROCÉDER ?

ETAPE 1

DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable :

- En utilisant le formulaire CERFA n°15652*01 téléchargeable sur :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394.
- En annexant le dossier de diagnostic technique (DDT) à sa demande

Pour rappel, chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un DDT qui regroupe notamment :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- L'état des risques naturels et technologiques si le bien est situé dans une zone couverte par le plan de prévention des risques naturels d'inondation "Vallée du Thérain aval"

Les documents peuvent être déposés directement en mairie ou envoyés par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie de Hermes
17 rue du 11 novembre
60370 HERMES

ETAPE 2

REMISE D'UNE RÉCÉPISSÉ

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un **accusé de réception**. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

Si le dossier n'est pas complet, une demande de complément est adressée au propriétaire. Le propriétaire dispose d'un **délai de 1 mois** pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande sera rejetée et le propriétaire ne pourra pas louer son bien.

ETAPE 3

CONTRÔLE SUR PLACE ET/OU VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise à la mairie, cette dernière fixera une visite de contrôle du logement. Lors de la visite, il sera procédé à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité du logement.

Au terme de la visite, le rapport de visite formulera un avis favorable ou défavorable.

ETAPE 4

DÉCISION

Sur le fondement du rapport de visite, le maire **prend une décision** soit d'autorisation soit de refus. La décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier**, par voie postale.

Le défaut de réponse dans ce délai d'un mois vaut autorisation implicite.

Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte **à la sécurité des occupants et à la salubrité publique**. Cette décision sera éventuellement assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Une fois les travaux réalisés, le propriétaire **devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son hébergement avant toute location**.

■ DOIS-JE DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE LOUER À CHAQUE CHANGEMENT DE LOCATAIRE ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période des deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

■ 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 locataire 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 (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.

■ LE PRODUIT DES AMENDES SERA REVERSÉ DIRECTEMENT À L'ANAH. CONCRÈTEMENT POUR QUOI FAIRE ?

L'Agence Nationale de l'Habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location sous certaines conditions. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.

■ MON LOGEMENT EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE, QUI SE CHARGE D'EFFECTUER CETTE DEMANDE ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher 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.

■ QUEL(S) EFFET(S) SUR LE BAIL EN CAS DE MISE EN LOCATION SANS AUTORISATION ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

■ 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.

