



PERMIS DE LOUER

EN VIGUEUR A PARTIR DU 07/11/2024



Louer
avec
confiance

Agir
contre
l'habitat
indigne

Valoriser les
propriétaires
bailleurs



santé
famille
retraite
services

Quels logements sont concernés ?

- Logements privés mis à la location, vides ou meublés
- Logements de plus de 15 ans

Les objectifs

- Garantir la qualité des logements proposés à la location
- Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne
- Assurer la sécurité et la salubrité des logements



Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML)

- Demande réalisée en mairie ou par voie dématérialisée avant toute nouvelle signature de bail avec son futur locataire
- Les services vérifient l'adéquation du logement avec les critères de décence et de performance énergétique. Une visite du logement est réalisée
- Une autorisation est délivrée lorsque ces critères sont respectés. Dès lors, le logement peut être mis en location et un bail peut être signé avec le locataire
- La demande peut faire l'objet de prescriptions avec demande de « mise au normes ». En cas de dossier rejeté, une nouvelle demande devra être réalisée. Le logement ne pourra pas être loué avant autorisation

Les critères du logement

Ils concernent la surface et la performance énergétique minimales, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, et la mise à disposition de certains équipements. Tous ces éléments sont recensés dans le Règlement Sanitaire Départemental et le Code de la Construction et de l'Habitat.

En cas de mise en location d'un logement sans autorisation préalable ou ayant fait l'objet d'une décision de rejet, le propriétaire s'expose à une amende pouvant aller de 5000 € à 15 000 €, il ne pourra prétendre aux prestations de la caisse d'allocation familiale ou de la mutuelle sociale agricole.

L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : « 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 ».

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, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités qui le souhaitent de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Par délibération du 6 novembre 2023, le Conseil municipal a institué le permis de louer.

Mes démarches

Le propriétaire dépose un dossier complet en mairie pour instruction au moins 1 mois avant toute mise en location ou la signature d'un nouveau bail, et comprenant :

- Le CERFA n° 15652*01 dûment rempli (disponible en mairie ou sur le site de la commune (www.ville-lelude.fr))
- Le dossier de diagnostic technique complet en vigueur (amiante, plomb, électricité, gaz et DPE)

Un récépissé est remis au propriétaire, l'étude du dossier est réalisée sous 1 mois durant lequel une visite du logement sera effectuée par la commune.



Je constitue mon dossier



Avis de la commune

- cas n°1) Dossier accepté : L'autorisation devra être annexée au bail de location
- cas n°2) Dossier partiellement accepté : Une mise en conformité doit être réalisée pour organiser une nouvelle visite.
- cas n°3) Dossier non accepté : Le logement ne répond pas aux critères de sécurité des occupants et de salubrité publique.

Questions / Réponses



Et si je viens d'acquérir un bien soumis au permis de louer ?

En cas de vente ou de mutation gratuite, rapprochez-vous de la Mairie.



Est-ce que la visite concernant l'autorisation préalable de mise en location est payante ?

Non, elle est gratuite et accompagne le bailleur pour la conformité au permis de louer.



Dois-je faire une demande à chaque changement de locataire ?

Oui, pour chaque nouvelle mise en location. Renouvellements ou reconductions de bail non concernés.



Et si après ma demande d'autorisation préalable de mise en location, je ne loue pas mon logement rapidement ?

La demande est caduque si le logement n'est pas loué dans les 2 ans suivant l'autorisation.

Les obligations et devoirs du locataire

- Régler son loyer et ses charges selon le contrat.
- Entretenir le logement et les équipements (réparations courantes).
- Souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (dégâts des eaux, incendies ...).
- Assumer les dégradations survenant pendant la location, sauf preuve contraire.
- Éviter tout comportement excessif nuisible au voisinage ou à l'immeuble.



PERMIS DE LOUER

EN VIGUEUR A PARTIR DU 07/11/2024

Déroulement de la procédure

Je suis propriétaire-bailleur au sein de la commune,
je vais louer mon bien pour la 1ère fois
ou je change de locataire

Construire et déposer un dossier complet

Récépissé de dépôt + Prise de rendez-vous pour visite du logement

Délai de réponse sous 1 mois

Avis négatif

- Je réalise les travaux nécessaires avant de faire une nouvelle demande (des subventions sont possibles sous conditions, renseignements auprès de l'accueil de la Mairie)
- Je ne peux pas louer mon bien
- Je risque 5000€ à 15000€ d'amende si je loue mon bien sans autorisation

Avis positif

- Délivrance de l'autorisation préalable de mise en location (APML)
- Je joins une copie de l'APML au bail de mon locataire.
- Le locataire peut solliciter les aides de la CAF ou de la MSA.