



Permis de louer

Guide pratique

La ville de Tonnerre s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif « permis de louer ».

En effet, le territoire rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions : sur la ville, les logements privés potentiellement indignes représentent 8% des résidences principales.

A compter du 15 février 2019, il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre du secteur sauvegardé de disposer d'un permis de louer lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.

Pourquoi ?

Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.

Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- ◆ Assurer un logement digne aux locataires
- ◆ Lutter contre les marchands de sommeil
- ◆ Améliorer le patrimoine et l'attractivité de la ville

Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés pour une première mise en location ou un changement de locataire, de demander à la ville pour louer le logement.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

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, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire
- ◆ Par délibération du 18 décembre 2018 le Conseil Communautaire le Tonnerrois en Bourgogne à instituer le permis de louer sur les communes de son territoire
- ◆ Par délibération du 30 janvier le Conseil municipal de la ville de Tonnerre a institué le permis de louer (périmètre défini / voir joint) à compter du 1^{er} février 2019, avec un régime d'autorisation préalable
- ◆ 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 par 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** ».

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (voir plan en dernière page), a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

ÉTAPE 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/
- ◆ En annexant un dossier de diagnostic technique (DDT) à sa demande

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) 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

Les documents peuvent être déposés directement en Mairie ou envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R.

ÉTAPE 2

Remise d'un 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**, la mairie renvoie directement le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

ÉTAPE 3

Visite de contrôle

- ◆ Une fois la demande transmise à la ville, le service urbanisme contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.
- ◆ Lors de la visite, l'agent de la collectivité procède 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, l'agent de la collectivité rédige un rapport de visite et formule un avis (favorable/défavorable) destinés à Mme le maire.
- ◆ Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

ÉTAPE 4

Décision

- ◆ A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, Mme le maire prend une décision (Autorisation / Refus)
- ◆ La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale.
- ◆ 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 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 et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement.

L'AUTORISATION

- ◆ **Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.**
- ◆ **L'autorisation est valable deux ans. Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.**
- ◆ **Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.**

QUELLES SANCTIONS ?

- ◆ **Dans le cadre 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€. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal est porté à 15.000€.**
- ◆ **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€.**
- ◆ **Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**
- ◆ **La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.**