

GUIDE PRATIQUE



PERMIS DE LOUER



Luttons contre
l'habitat indigne !



Guide pratique

« Le permis de louer » est un dispositif de la loi ALUR qui dote les collectivités territoriales d'un outil pour lutter contre l'habitat indigne, et les marchands de sommeil en garantissant aux locataires un bien décent. Il s'agit de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique, en demandant au propriétaire d'effectuer une demande d'autorisation préalable à la mise en location de son logement.

Le permis de louer POUR QUI ?



14 communes de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée ont approuvé la mise en œuvre du régime de l'autorisation préalable de mise en location dit « permis de louer » dans des périmètres restreints en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- Responsabiliser les bailleurs privés,
- Surveiller l'évolution des secteurs en déprise,
- Lutter contre les marchands de sommeil,
- Promouvoir un habitat de qualité.

Cette obligation concerne les bailleurs privés, d'un logement en location situé dans le périmètre défini des 14 communes (consulter les quartier concernés sur www.perpignanmediterraneemetropole.fr).

Dans les zones définies, le permis de louer s'applique à la fois aux logements vides et aux logements meublés qui sont loués à titre de résidence principale.



Le permis de louer

COMMENT CA SE PASSE ?

Étape 1

Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Pour pouvoir mettre en location un logement, chaque propriétaire doit constituer un dossier qu'il doit remettre :

- auprès du service urbanisme ou de l'accueil de la commune où se situe le bien
- directement auprès de Perpignan Méditerranée :
 - Par dépôt en main propre sur rendez-vous auprès de la Direction des Solidarités au 04.68.08.60.75
 - Par l'adresse mail générique : permisdelouer@perpignan-mediterranee.org





RÉUNIR LES PIÈCES DU DOSSIER

- CERFA n° 15652*01
- Dossier technique comprenant (article 3.3 de la loi du 6 juillet 1989) :
 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
 - Constat des risques d'exposition au plomb (daté de moins de 6 ans pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant 1949)
 - Etat des risques et pollutions (daté de moins de 6 mois)
 - Etat de l'installation intérieur de l'électricité (daté de moins de 6 ans pour les logements dont l'installation date de plus de 15 ans)
 - Etat de l'installation intérieur du gaz (daté de moins de 3 ans pour les logements dont l'installation date de plus de 15 ans)
 - Diagnostic Bruit (si le bien est situé dans une zone d'exposition au bruit des aéroports)
 - Diagnostic Amiante



Étape 2 Remise d'un récépissé

Après vérification de la complétude de votre demande, PMM ou la mairie vous remettra un récépissé de demande de « Permis de Louer ».

La remise de ce récépissé permet de faire courir le **délai de 1 mois** pendant lequel l'administration instruira votre dossier.



Étape 3

La visite de contrôle

La visite de contrôle sera effectuée par l'instructeur des autorisations de mises en location de logements de PMM.

Lors de la visite, l'opérateur 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 en particulier





Exemple de points contrôlés par l'instructeur

- Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9m² et d'une hauteur sous plafond de 2.20 minimum
- La présence d'ouverture dans les pièces principales apportant un éclairage naturel suffisant
- La conformité des installations d'électricité et/ou de gaz
- L'humidité et la ventilation
- L'état général des équipements (chauffage, réseau d'évacuation des eaux usées, état des sanitaires...)
- L'absence de risque de chute pour les personnes (absence de garde-corps, rambarde...)

Au terme de la visite, l'instructeur rédige un rapport de visite qui servira de base à la décision.



Étape 4

La décision



La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet. A l'appui du rapport de visite la décision peut prendre la forme :

✓ D'une **autorisation de mise en location**. Elle devra être annexée au bail de location le jour de la signature

✓✗ D'une **autorisation de mise en location sous réserve de la réalisation de travaux**. Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra s'il souhaite toujours louer son bien, transmettre les éléments (photos, factures...) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux. Une nouvelle visite de contrôle pourra alors être nécessaire.

✗ D'un **refus de mise en location** pour les logements ne pouvant répondre aux conditions de décence d'un bien conformément à la loi (logement ne disposant pas d'une pièce principale supérieure à 9m² avec une hauteur sous plafond de 2.20 minimum...).



Le permis de louer QUELLE DURÉE ?



La démarche est à effectuer **à chaque nouveau bail signé avec de nouveaux locataires**. En revanche, il n'est pas nécessaire de refaire la démarche pour un simple avenant au bail, par exemple si vous convenez du remplacement de l'un des colocataires en cours de bail.

L'autorisation est valable deux ans. Passée cette date, en cas de non location, la demande devra être renouvelée.

Le permis de louer QUELLES SANCTIONS ?



Un bailleur qui signe un contrat de location sans avoir reçu l'autorisation préalable s'expose à des pénalités financières. Il encourt ainsi une amende d'un montant de **5.000 euros** maximum. Si le bailleur est de nouveau sanctionné dans un délai de trois ans, elle peut être portée jusqu'à **15.000 euros**.

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 euros**.

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public accorde des aides financières pour des travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.



Le permis de louer QUESTIONS / REPONSES ?

FAUT-IL POUR CHAQUE CHANGEMENT DE LOCATAIRE DEPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE LOUER ?

En l'absence de location, le permis de louer a une validité de deux ans.. Toutefois pendant cette période, pour tout changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

FAUT-IL EN CAS D'AVENANT AU CONTRAT DE BAIL DEMANDER UNE NOUVELLE DEMANDE D'AUTORISATION DE LOUER ?

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.

QUELLES DEMARCHES EN CAS DE NOUVEAU PROPRIETAIRE ?

L'autorisation préalable de mise en location du logement ayant une durée de validité de 2 ans, cette dernière est transférée au nouveau propriétaire du logement.

Ce dernier doit néanmoins transmettre aux services de l'Agglo, la déclaration de transfert via le CERFA n°15663*01.

QUELLES DEMARCHES SI MON LOGEMENT EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIERE ?

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence afin de vérifier les clauses du mandat.

QUEL EST LE DELAI DE REPONSE DE L'ADMINISTRATION ?

A réception du dossier complet, l'administration délivrera sa réponse dans les 30 jours. Passé ce délai le silence vaut autorisation tacite de mise en location.

QUE DOIS-JE FAIRE EN CAS DE REFUS DE LOUER MON LOGEMENT

Le refus sera notifié par courrier, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de la déclaration. Cette lettre précisera l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, afin de louer votre bien, vous devrez déposer une nouvelle demande.

QUELLE SANCTION DANS LE CAS D'UNE ABSENCE DE DEPOT DE DEMANDE D'AUTORISATION OU MISE EN LOCATION EN DEPIT D'UNE DECISION DE REJET ?

Vous pouvez être sanctionné d'une amende allant jusqu'à 5000 euros. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, ou de mise en location en dépit d'une décision de rejet, le montant maximal est porté à 15000 euros.



Direction des solidarités - Perpignan Méditerranée Métropole
35 Bd Saint-Assisclès - 66000 Perpignan

 04 68 08 60 75  permisdelouer@perpignan-mediterranee.org

 perpignanmediterraneemetropole.fr

