AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Permis de louer

Votre commune se mobilise contre l'habitat indigne conformément à la loi n°2014-366 dites ALUR (loi pou l'accès au logement et à un Urbanisme Décent) du 24 mars 2014 et son décret 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

« le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimal, 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 a l'obligation de faire une demande d'autorisation préalable de mise en location.

Ne sont pas concernés : le renouvellement de bail, les reconstructions de bail et les avenants.

Cette mesure ne s'applique pas au logement sociaux, aux locations touristique (- de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

01 DÉPOSER LA DEMANDE EN MAIRIE

- Le formulaire CERFA n° 15652*01
- Le dossier de DIAGNOSTIC TECHNIQUE valide
- PERFORMANCE ENERGETIQUE DPE valide
- DIAGNOSTIC PLOMB
  (pour les logements construit avant 1949)
- DIAGNOSTIQUE ELECTRIQUE ET GAZ
  (si installation datant avant 2005)
- DIAGNOSTIQUE AMIANTE
  (pour les constructions datant d'avant le 1 juillet 1997)
- ETAT DES RISQUES NATURELS
  (s'il est dans une zone concernée)
- DIAGNOSTIQUE BRUIT
  (s'il est dans une zone concernée)

02 REMISE D'UN RÉCEPISSÉ

Si le dossier est complet le propriétaire recevra un accusé de réception. **Cet accusé ne vaut pas autorisation.**

Si le dossier est incomplet, le propriétaire sera contacté par lettre recommandée afin de lui indiquer les pièces manquantes. Il disposera d'un mois pour les fournir, passé ce délai la demande est refusée et il devra déposer une nouvelle demande.

03 VISITE DE CONTROLE DU LOGEMENT

Une fois le dossier complet validé, l'agent en charge du permis de louer contera le propriétaire pour une visite logement afin d'évaluer de l'état du bien.

04 DÉCISION

Suite à la visite, un avis sera émis après validation de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

La décision doit être transmise au propriétaire au plus tard 1 mois après réception du dossier complet, dépassé ce délai le propriétaire obtiendra une autorisation tacite.

QUESTIONS | RÉPONSES

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

Le permis de louer à une validité de deux ans. L'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.
Mais cette démarche n'est pas nécessaire dans les situations suivantes :
- Renouvellement ou reconduction du bail
- Rédaction d'un avenant au bail

QUE DOIS-JE FAIRE EN CAS D'AVENANT AU CONTRAT DE BAIL ?

Seule la mise en location ou un changement de locataires sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est 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 au Service Urbanisme de la Mairie de Le Thillay.

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.

TÉLÉCHARGER LE FORMULAIRE CERFA N° 15652*01.

A SAVOIR :

Si le logement n'est pas loué dans un délai de deux ans, l'autorisation devient caduque et une nouvelle demande devra être déposée.

Tout propriétaire ne respectant pas l'obligation d'autorisation préalable de mise en location (dans le périmètre défini par le conseil municipal) s'expose à une amende pouvant aller de 5 000 € à 15 000 € par logement.

CONTACT |

Service Urbanisme | 6 rue Dame Alice - 95500 Le Thillay | Tél. : 01 39 33 94 18
Mail : secretariat-urbanisme@mairie-le-thillay.fr