

*L'Agglomération Montargoise
agit en faveur de l'habitat !*



**PERMIS
DE
LOUER**



GUIDE PRATIQUE

Contact : Service Lutte contre l'Habitat Indigne
02 38 95 02 02 - permisdelouer@agglo-montargoise.fr

LE PERMIS DE LOUER



POURQUOI :

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing agit contre l'habitat indigne en mettant en place le Permis de Louer. Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- ✓ Assurer un logement digne aux locataires.
- ✓ Assurer le propriétaire de louer un bien attractif.
- ✓ Lutter contre les marchands de sommeil.
- ✓ Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.



CADRE JURIDIQUE :

La loi n°2014-366 dite loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016, relatif aux régimes de déclaration et d'Autorisation Préalable de Mise en Location, donnent des outils aux collectivités afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Par délibération du 6 février 2020, l'AME a instauré le permis de louer avec le régime d'autorisation préalable sur un 1er périmètre. Par délibération du 31 janvier 2023 le périmètre a été élargi. (cf. annexes)



ZONE CONCERNÉE :

À partir du 1^{er} septembre 2023, le propriétaire bailleur d'un bien vide ou meublé situé dans les périmètres de Cepoy, Châlette-sur-Loing et Montargis (voir les plans, pages suivantes) a l'obligation de demander l'Autorisation Préalable de Mise en Location :

- Lors d'une première mise en location,
- Lors d'un changement de locataire.

Ne sont pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail, les avenants et les locations touristiques.

COMMENT PROCÉDER :

mode d'emploi en 4 étapes

n°1 - Dépôt de la demande

Le propriétaire bailleur dépose sa demande par email ou courrier :

- **email** : permisdelouer@agglo-montargoise.fr
- **courrier** recommandé avec accusé de réception
- **en ligne** : https://demarches.adullact.org/commencer/ame_permis_louer

Agglomération Montargoise

1 rue du faubourg de la Chaussée
CS 10 317 - 45125 Montargis

Les éléments à fournir et à compléter :

- **Le formulaire CERFA n°15652** complété intitulé « Demande d'Autorisation Préalable de Mise en location » à télécharger sur le site internet de l'Agglomération Montargoise : www.agglo-montargoise.fr -->Territoire&Habitat -->Habitat -->Actualités
- **Le Dossier Diagnostic Technique (DDT)** validé conformément à la loi du 6 juillet 1989.

n°3 - Visite de contrôle du logement

Dans un délai de 15 jours, à compter de la réception de l'accusé de réception de votre dossier, l'opérateur mandaté par l'Agglomération Montargoise, contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer la visite de contrôle.

Lors de cette visite, l'opérateur procède à une évaluation technique de l'état du bien.

Attention :

En cas d'incapacité pour l'opérateur d'accéder au bien dans le délai imparti, le propriétaire recevra un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le logement sera considéré comme non décent et le dossier sera ainsi refusé. Une nouvelle demande devra ainsi être déposée pour déclencher une visite dans les temps impartis.

n°2 - Remise d'un récépissé

- Si le dossier est complet, le propriétaire recevra un accusé de réception avec la notification du délai d'instruction d'un mois.

Attention : cet accusé ne vaut aucunement autorisation de louer.

- Si le dossier est incomplet : le propriétaire recevra un courrier indiquant les pièces manquantes et disposera d'un délai d'1 mois pour les fournir.
- Si les pièces manquantes ne sont pas déposées dans le délai imparti, le dossier sera rejeté. Le propriétaire devra déposer une nouvelle demande.

n°4 - Décision

À l'appui du rapport de la visite de contrôle et/ou du DDT (Dossier de Diagnostic Technique), l'Agglomération Montargoise notifie au propriétaire bailleur, au plus tard un mois après la réception du dossier complet :

- **Une décision d'accord** par courriel,
- **Une décision de refus** par lettre recommandée avec accusé de réception si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique.

Cette décision précisera la nature des travaux à mettre en œuvre.

Une fois les travaux réalisés, si le propriétaire bailleur souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location, accompagnée des éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux, une contre-visite du logement pourra avoir lieu.

> **En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois après la demande, le permis de louer est réputé comme accordé.**

QUELS SONT LES RISQUES POUR LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR EN CAS DE NON-RESPECT DE LA LOI :

S'il loue un logement sans effectuer de demande d'autorisation de mise en location, le propriétaire s'expose à une **amende pouvant atteindre 5 000 €** (15 000 € en cas de récidive dans les trois ans).

S'il met tout de même en location un logement pour lequel le permis de louer a été refusé, le propriétaire est passible d'une **amende d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 000 €**.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est **sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire**. Mais le propriétaire ne pourra plus bénéficier du tiers payant des aides du logement.

QUELS SONT LES DOCUMENTS UTILES POUR DÉPOSER UNE DEMANDE :

DOCUMENTS



État des Risques et des Pollutions



Diagnostic de performance énergétique - DPE



État amiante



État de l'installation intérieure d'électricité



État de l'installation intérieure de gaz



Constat de Risque d'Exposition au Plomb



Attestation de superficie « Loin Boutin »

DURÉE DE VALIDITÉ

Moins de 6 mois

Réalisé après le 01/07/2021, validité de 10 ans avec son n° ADEME. Les logements en étiquette énergétique «G» seront considérés comme non décents

Illimitée mais il est conseillé de le réaliser après chaque travaux

Moins de 6 ans

Moins de 6 ans

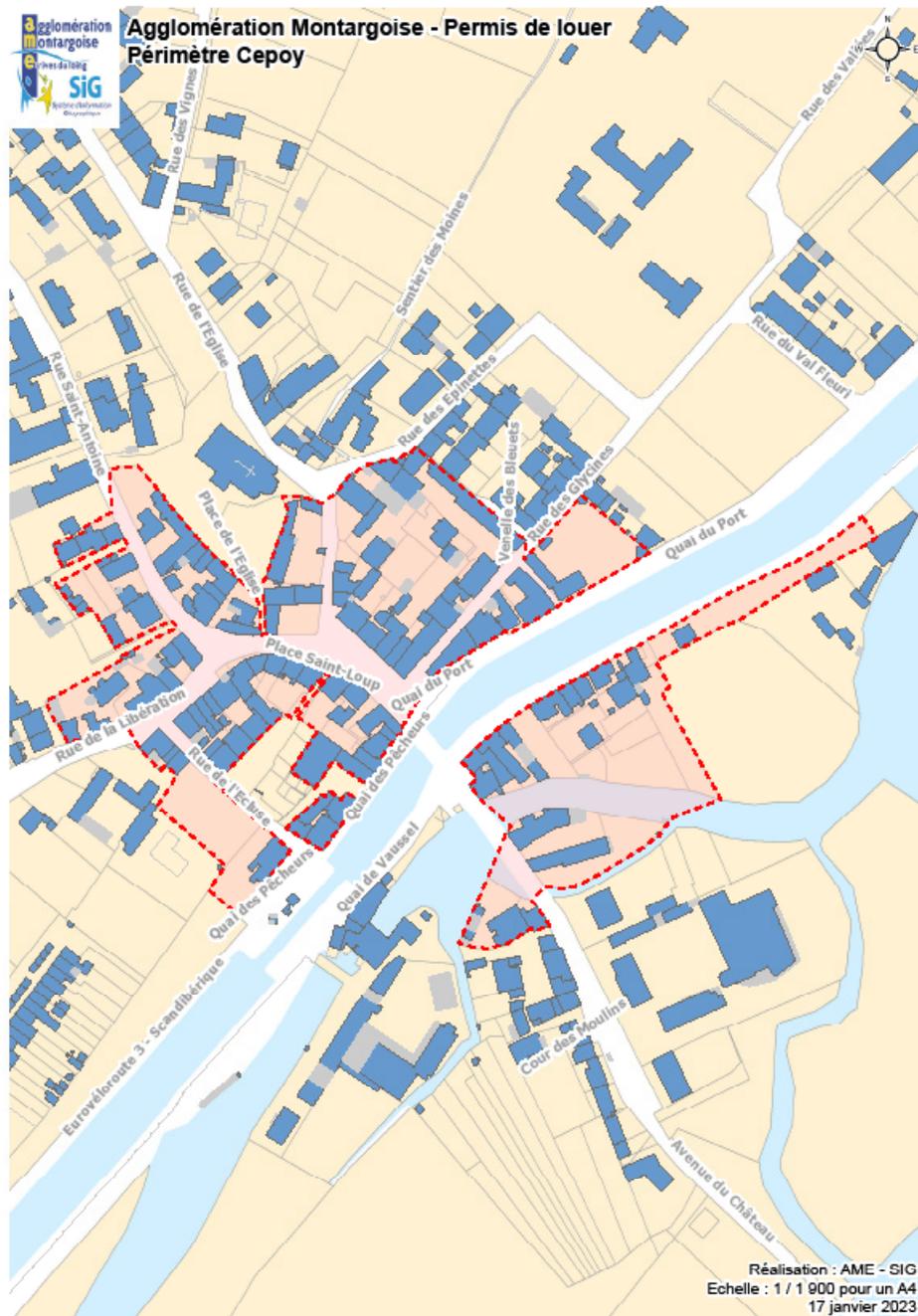
Pour les logements construits avant 1949

Illimité sauf en cas de modification de surface du bien loué

PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CEPOY

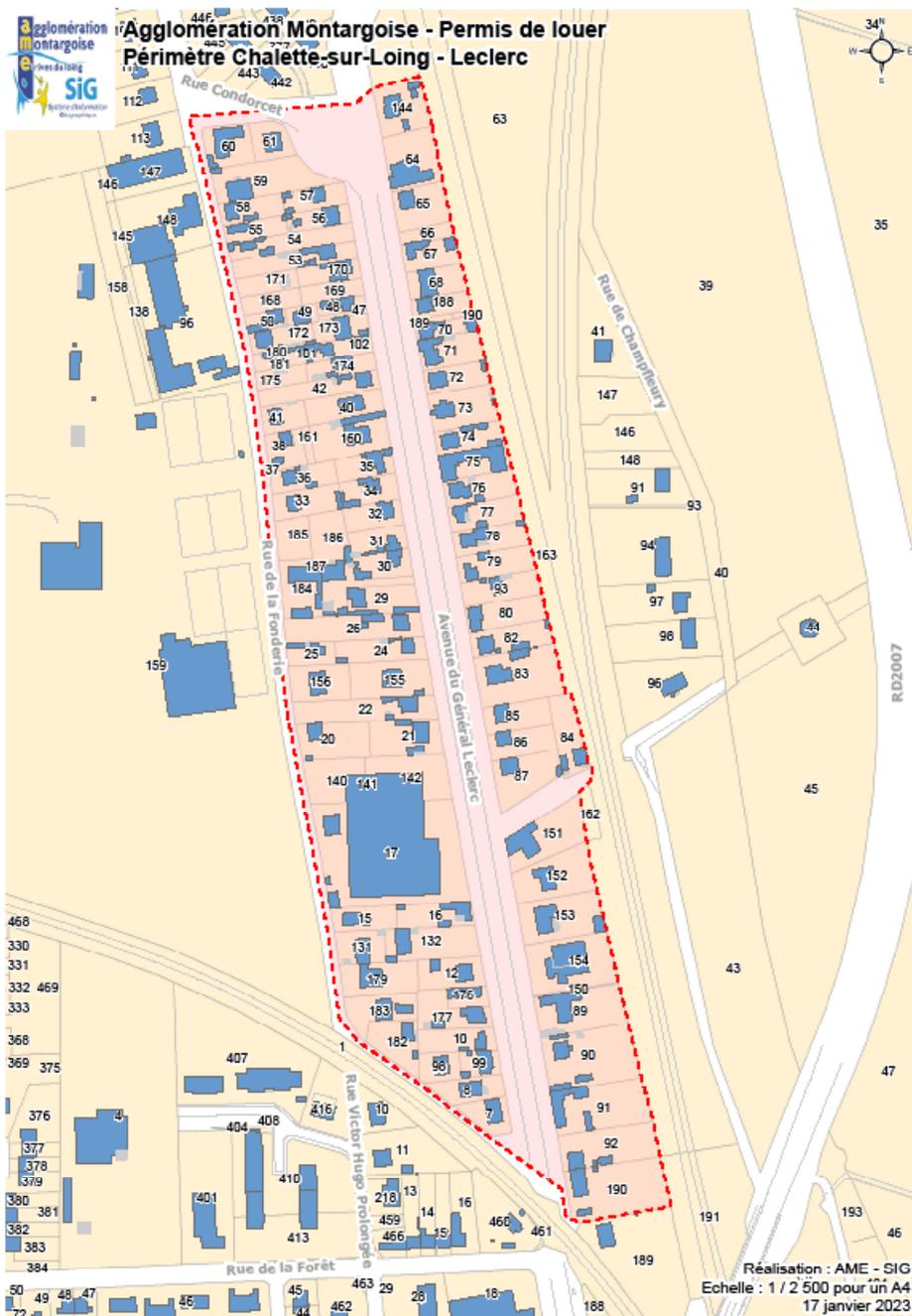
SECTEUR CENTRE-BOURG

Téléchargez
la carte



PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CHÂLETTE-SUR-LOING SECTEUR LECLERC

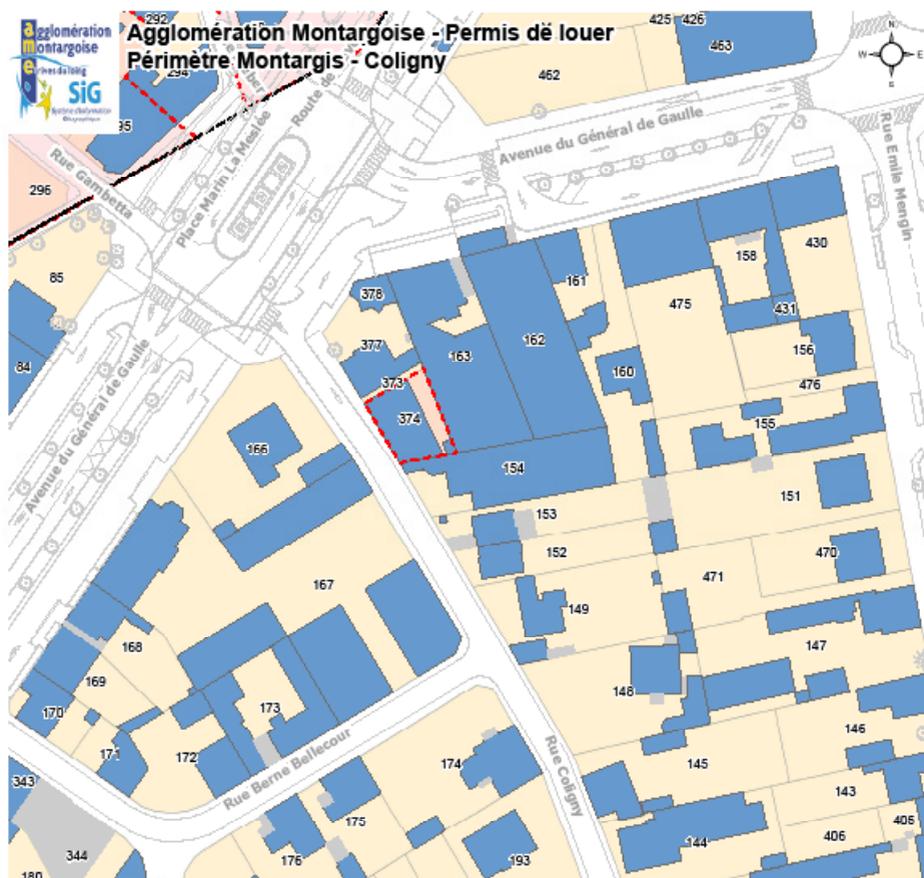
Téléchargez
la carte



PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE MONTARGIS

SECTEURS COLIGNY & DÉPORTÉS

Téléchargez
la carte



Périmètre Montargis Coligny Déportés



Réalisation : AME - SIG
Echelle : 1 / 1 000 pour un A4
17 janvier 2023

FOIRE AUX QUESTIONS

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE CETTE 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. 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.

Si l'immeuble est concerné par un arrêté de mise en sécurité ou insalubrité, le permis de louer sera obligatoirement refusé.

EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHÉ ?

Si le logement fait l'objet d'une mutation à titre gracieux ou onéreux (vente, succession, donation...), le permis de louer est transféré au nouveau propriétaire. Pour cela, ce dernier doit déposer une « déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité » (formulaire CERFA n°15663) auprès de l'Agglomération Montargoise.

En cas de changement de locataire, le nouveau propriétaire est toutefois tenu de demander une nouvelle autorisation.

- ✓ Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable 2 ans).
- ✓ Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'Agglomération, 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 à retourner à l'accueil de l'Agglomération Montargoise.

EN CAS DE CHANGEMENT DE LOCATAIRE ?

Le propriétaire bailleur doit demander un nouveau permis de louer à chaque remise en location du logement, en d'autres termes, à chaque changement de locataire.

Cependant, le permis de louer n'est pas à renouveler dans le cas d'une reconduction de bail.

QUELLES CONSÉQUENCES DU MANQUEMENT DU BAILLEUR SUR LE LOCATAIRE ?

La non-déclaration de mise en location, l'absence de demande de permis de louer et la mise en location en cas de permis refusé n'entraînent pas l'annulation du bail.

Le locataire perd cependant le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement en cas d'absence de déclaration de mise en location.

MON LOGEMENT EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE, QUI DOIT SE CHARGER D'EFFECTUER LA DÉMARCHÉ ?

L'agence immobilière peut prendre en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière pour vérifier les termes du contrat.

LES LOCATIONS AUX ÉTUDIANTS SONT-ELLES CONCERNÉES ?

Une demande de permis de louer doit être aussi déposée pour les locations à destination des étudiants.



Agglomération Montargoise

1 rue du Faubourg de la Chaussée - CS 10317
45125 MONTARGIS CEDEX

02 38 95 02 02

contact@agglo-montargoise.fr

www.agglo-montargoise.fr