

L'agglomération Montargoise

agit contre l'habitat indigne



PERMIS DE LOUER GUIDE PRATIQUE

Contact :

Service PUMDD / Habitat

02 38 95 02 02

permisdelouer@agglomontargoise.fr

LE PERMIS DE LOUER



POURQUOI :

La communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing agit contre l'habitat indigne en mettant en place le Permis de Louer, notamment dans le cadre du Plan de sauvegarde des copropriétés du Plateau à Montargis.



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.



QUI EST CONCERNÉ :

A partir du 7 septembre 2020, le propriétaire bailleur d'un bien vide ou meublé situé dans le périmètre des trois copropriétés du Plateau Les Archers, La Garde et Xaintrailles 57-59 et 61 boulevard JF Kennedy à Montargis 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 et les avenants.

COMMENT PROCÉDER :

mode d'emploi en 4 étapes

1

n°1 - Dépôt de la demande

Le propriétaire bailleur dépose sa demande :

- email : permisdelouer@agglo-montargoise.fr
- courrier recommandé avec accusé de réception ; 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*01**

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

8Habitat-Habitat-Actualités

- **Le Dossier Diagnostic Technique (DDT)**

validé conformément à la loi du 6 juillet 1989

2

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 récépissé indiquant les pièces manquantes et le report du délai d'instruction à réception des pièces.
- Si les pièces manquantes ne sont pas déposées dans le délai imparti, le propriétaires devra déposer une nouvelle demande.

3

n°3 - Visite de contrôle du logement

Dans un délai de 15 jours, une fois le dossier complet validé, SOLIHA, opérateur privé mandaté par l'Agglomération Montargoise, contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer la visite de contrôle.

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

Attention : la visite de contrôle est obligatoire pour l'instruction du dossier. En cas d'incapacité pour SOLIHA d'accéder au délai imparti, le propriétaire recevra un courrier recommandé avec accusé de réception. Le dossier est considéré comme incomplet et le délai d'un mois pour instruire la demande est repoussé d'autant.

4

n°4 - Décision

A l'appui du rapport de la visite de contrôle, l'Agglomération Montargoise notifie au propriétaire bailleur, au plus tard un mois après la réception du dossier complet :

- **Une décision d'accord** par lettre simple,
 - **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 sera assortie de la nature des travaux à mettre en œuvre. Une fois les travaux réalisés et après une contre-visite du logement par SOLIHA, si le propriétaire bailleur souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande d'Autorisation Préalable de Mise en location.
- > **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 déclaration de mise en location dans les 15 jours suivant la signature du bail ou sans demander le permis de louer, 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 de 15 000 € au maximum**.

Une surface minimum de 9 m² pour une personne seule avec 2,20 m minimum de hauteur de plafond

La surface doit être proportionnelle au nombre d'habitants

Sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

Exempt de toute infection d'espèces nuisibles et parasites

Répondant à un critère de performance énergétique minimale

Doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation

FOIRE AUX QUESTIONS

COMBIEN DE TEMPS LE PERMIS DE LOUER EST-IL VALABLE ? :

Une fois délivré, le permis de louer est valable deux ans. Le permis de louer devient caduc si le bien n'est pas loué.

EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHE ?

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 15663) auprès de l'Agglomération Montargoise.

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

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.

Le permis de louer n'est pas cependant 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 DÉMARCHE ?

L'agence immobilière prend 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