

À compter du 1^{er} janvier 2019

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRES ?
AVANT DE LOUER VOTRE BIEN,
DÉSORMAIS, IL VOUS FAUT UN**



La ville de Lunel s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif « PERMIS DE LOUER ».

En effet, le centre ville rencontre des problématiques de logements dégradés, parfois loués dans de mauvaises conditions.

À compter du 1^{er} Janvier 2019, il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre du centre ville d'obtenir un permis de louer avant toute nouvelle mise en location. Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif est un outil de lutte contre l'habitat indigne.

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

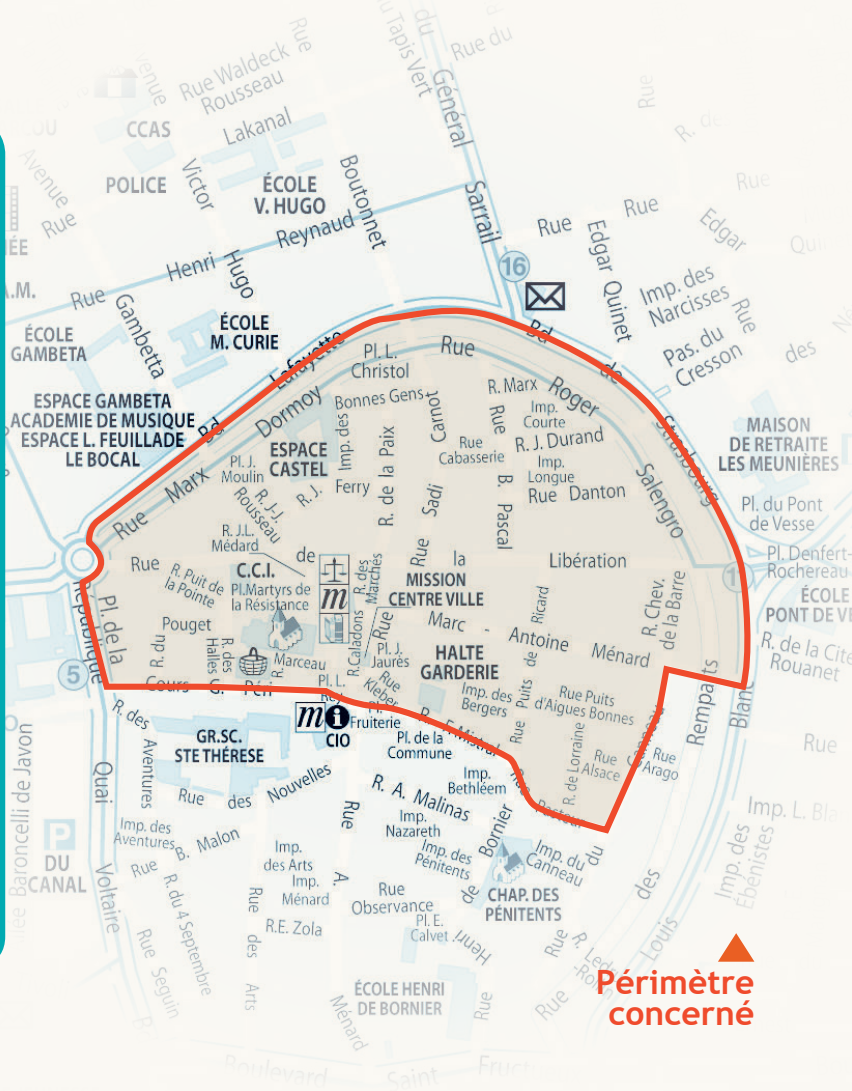
- ☒ Assurer un logement digne aux locataires
- ☒ Lutter contre les marchands de sommeil
- ☒ Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

Qui est concerné ?

Pour une nouvelle mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné ci-contre, 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 les avenants au bail.

Cette mesure ne s'applique pas aux logements construits il y a moins de 15 ans, aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.



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 27 Juin 2018, le Conseil Municipal a institué le permis de louer (voir plan du périmètre défini), à compter du 1^{er} Janvier 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 pas 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».



/// MODE D'EMPLOI ///

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 le site de la ville ou sur servicepublic.fr
- En annexant à la demande un dossier de diagnostic technique (DDT) valide

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 à la Maison Qui Ose au 25 rue Alphonse Ménard, envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R ou par voie électronique :

► maisonquiose@ville-lunel.fr.

2 REMISE D'UN RÉCEPISSE

- 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.

3 VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise, le propriétaire ou son mandataire sera contacté pour fixer une visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, il sera procédé 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, un rapport de visite sera rédigé et accompagné d'un avis (favorable / défavorable). Le cas échéant, il indiquera la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

4 DÉCISION

- À l'appui du rapport de visite, la commune prend une décision (Autorisation / Refus).
- La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet, par voie postale.
- Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des futurs 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 oeuvre 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

- 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 cas 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 trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

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 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Il accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Questions/réponses

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

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.

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 en mairie.

Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

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

Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de l'autorisation. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien.

Le produit des amendes sera reversé à l'ANAH. Concrètement pour quoi faire ?

L'Agence Nationale de l'Habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location sous certaines conditions. Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'ANAH pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts.