



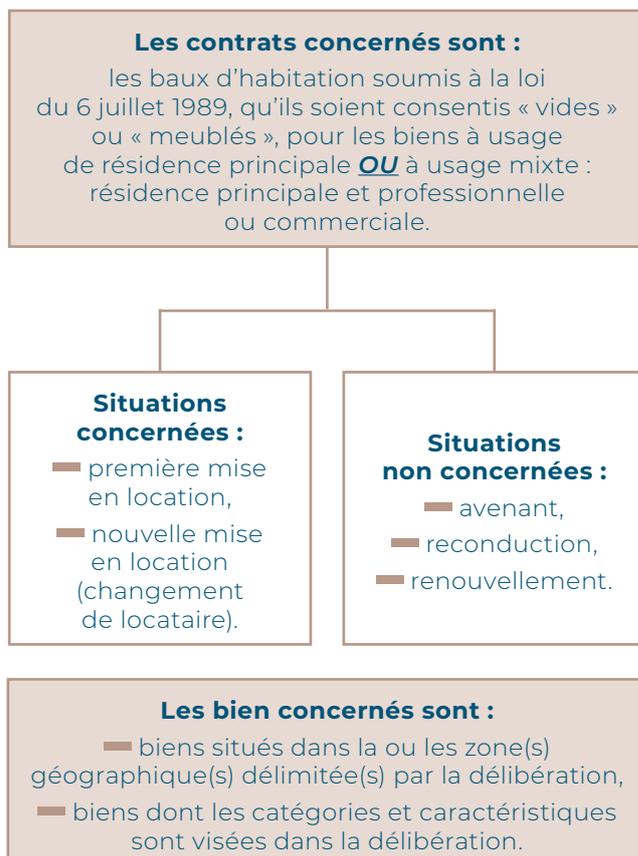
LE POINT SUR... LE PERMIS DE LOUER : UN NOUVEAU DISPOSITIF POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

“ La loi ALUR (art. 92 et 93 de la loi, codifiés au sein du code de la construction et de l'habitation : articles L.634-1 à L.635-11) a mis en place un système permettant de renforcer le contrôle des biens mis à la location en instaurant un « permis de louer ». ”

Ce permis de louer prend la forme soit d'une déclaration de mise en location soit d'une autorisation préalable de mise en location. Il peut être mis en place par les établissements de coopération intercommunale (EPCI) ou, par la commune, par une délibération de son organisme délibérant (conseil de territoire ou conseil municipal) ; sa mise en application n'est donc en rien obligatoire.

Quels sont les contrats concernés ? Quels sont les biens concernés ?

Il est indispensable, avant tout nouvel investissement locatif / toute nouvelle acquisition, de savoir si le bien est concerné par ce dispositif en interrogeant le propriétaire ainsi que la mairie et/ou l'EPCI.



Quels sont les deux régimes de « permis de louer » pouvant être mis en place ?

	DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION	AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION
Quand déposer la demande ?	Dans les 15 jours suivant la conclusion de chaque nouveau contrat de location.	Autorisation à obtenir préalablement à tout nouveau contrat de location. Copie de l'autorisation à annexer au contrat de bail.
Comment déposer la demande ?	Formulaire CERFA n°15651*01 à déposer par le bailleur.	Formulaire CERFA n°15652*01 à déposer par le bailleur.
	<p>Dépôt contre récépissé ou envoi par courrier recommandé avec AR - Dépôt électronique possible uniquement si prévu par la délibération.</p> <p>⚠ Le dossier de diagnostics techniques prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 doit être annexé au formulaire.</p>	
À qui adresser le formulaire ?	Au président de l'EPCI ou au maire, selon l'autorité qui a mis en place le dispositif.	
Retour de l'administration	<p>Si la demande est complète : un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration doit vous être adressé dans la semaine suivant le dépôt de votre déclaration.</p> <p>Si la demande est incomplète : un accusé réception est alors délivré dans la semaine suivant le dépôt avec la demande de pièces et informations manquantes. Vous disposez au maximum d'un mois pour fournir les pièces manquantes, listées dans l'accusé réception de votre demande. Si vous ne répondez pas dans le délai, une nouvelle demande devient obligatoire.</p> <p>⚠ Une copie du récépissé du dossier complet doit être produite au locataire.</p>	<p>Soit l'autorité compétente accepte, soit elle ne répond pas (Le silence valant acceptation dans le mois suivant le dépôt) : l'autorisation est obtenue.</p> <p>Soit l'autorité compétente rejette la demande : la décision de rejet doit être motivée et doit préciser la nature des travaux ou aménagements nécessaires conditionnant l'autorisation.</p> <p>Soit l'autorité compétente soumet à conditions l'autorisation (si le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou s'il est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique).</p> <p>⚠ L'autorisation non suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans devient caduque.</p> <p>⚠ Aucune autorisation possible si l'ensemble immobilier fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs.</p>

<p>Sanctions</p>	<p>Si vous n'avez pas déposé de déclaration ou d'autorisation, ou si vous n'avez pas complété votre dossier à temps : vous risquez une amende (maximum 5 000 €).</p> <p><i>⚠ Régularisation possible dans le mois précédent l'exigibilité de l'amende en présentant au Préfet, vos observations et le récépissé de votre demande.</i></p>
<p>Aucune sanction n'est expressément prévue en cas de récidive.</p>	<p>En cas de récidive dans un délai de 3 ans, le montant maximum de l'amende passe à 15 000 €.</p> <p>Si vous louez alors que votre demande a été rejetée : vous risquez une amende majorée (maximum 15 000 €).</p> <p><i>⚠ Régularisation possible dans le mois précédent l'exigibilité de l'amende en présentant au Préfet, vos observations et le récépissé de votre demande.</i></p>
<p>Conséquences sur le bail</p>	<p>En cas d'absence de déclaration ou d'autorisation préalable : la mise en location dans cette situation est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.</p>
<p>Transfert de l'autorisation préalable de mise en location</p>	<p>Sans objet.</p> <p>En cas de mutation (à titre gratuit ou onéreux), l'autorisation peut être transférée au nouveau propriétaire.</p> <p>Le nouveau propriétaire, avec l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation, dépose une demande de transfert (compléter et déposer, dans les mêmes conditions que ci-dessus, le formulaire CERFA n°15663*01).</p> <p>Le texte ne prévoit pas les conséquences de l'absence d'autorisation vis-à-vis du nouveau propriétaire. Il convient d'inviter le vendeur à régulariser avant la vente.</p>



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !