



Permis de Louer

GUIDE PRATIQUE À L'ATTENTION DES
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

POURQUOI UN PERMIS DE LOUER ?



La ville de Nemours poursuit son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le « permis de louer ».

À compter du 26 avril 2022, il est donc demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement d'obtenir un permis de louer avant mise en location ou en cas de changement de locataire.

Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif élaboré avec le mandataire de la ville Soliha 77, a pour objectif de **mettre fin à la mise sur le marché de logements insalubres.**

Les objectifs de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Mieux connaître les logements mis en location pour mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne.
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- Défendre les propriétaires en cas de mauvaise utilisation du logement par les locataires.

À QUI S'ADRESSE T'IL ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout bailleur a l'obligation de demander un permis de louer.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants au bail.

Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.



MODE D'EMPLOI

PÉRIMÈTRE

Le permis de louer concerne les propriétaires bailleurs dont le logement est situé dans le périmètre du centre-ville selon le plan ci-dessous.



La liste des rues est consultable sur le site internet de la ville :
www.ville-nemours.fr
dans l'onglet « cadre de vie et urbanisme » puis « permis de louer ».



ÉTAPE 1

DÉPÔT DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

La démarche à engager auprès des services de la ville est obligatoire et entièrement gratuite pour le propriétaire bailleur (ou l'agence immobilière en charge de la gestion du bien concerné).

LE DOSSIER COMPREND :



◆ **Le formulaire CERFA n°156 52 01**
complété, téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394 (lien sur le site internet de la ville)

◆ **Le dossier de diagnostic technique complet (DDT)**

Chaque bailleur a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique (DDT) prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, qui comporte notamment les pièces suivantes :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE), valable 10 ans,
- le constat des risques d'exposition au Plomb pour les logements construits avant 1948, valable 6 ans,
- une copie de l'état mentionnant l'absence ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante à validité illimitée,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz valable 6 ans.

◆ **Le projet de bail ou le bail**

L'envoi du dossier se fait par courrier RAR à la mairie

Service Urbanisme
39 rue du docteur Chopy
77140 Nemours

ÉTAPE 2 REMISE D'UN RÉCÉPISSE

- ✓ Si le dossier de demande est déclaré complet, les services de la mairie délivrent un accusé de réception.
La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation de louer.
- ✗ Si le dossier n'est pas complet, la mairie renvoie directement le dossier au bailleur en précisant les éléments manquants à fournir.
Le bailleur dispose d'un délai de 1 mois pour fournir les pièces manquantes.
Passé ce délai, la demande est refusée et le bailleur se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

ÉTAPE 3 VISITE DE CONTRÔLE

À l'issue de l'enregistrement du dossier complet en mairie, la Communauté de communes du Pays de Nemours contacte le propriétaire ou son mandataire (Soliha 77) pour fixer une visite de contrôle du logement par un prestataire missionné.

Lors de la visite, il est 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 est rédigé et formule un avis (favorable / favorable avec réserves / défavorable). Le cas échéant, le rapport indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de la salubrité du logement.



ÉTAPE 4 LA DÉCISION

A l'appui du rapport de visite et de l'avis du service compétent, le Maire prend une décision (autorisation, autorisation avec réserves, refus).

La décision est notifiée au propriétaire au plus tard 1 mois après la réception du dossier complet par voie postale en courrier RAR ou par voie électronique.

Une décision de rejet motivée sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des 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 œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés et si le bailleur souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement.

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. Passé la période de deux ans et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

Elle est caduque si le logement n'est pas loué dans un délai de un an après la date d'autorisation.

La délivrance de votre demande d'autorisation de Permis de Louer ne vaut pas autorisation d'urbanisme.

Ainsi après délivrance de votre autorisation de louer, une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable / permis de construire / Aménagement de Travaux) est à déposer en Mairie.

QUELLES SANCTIONS ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le bailleur 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 bailleur 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 existants. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

FOIRE AUX QUESTIONS



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 nécessite une nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement des locataires, le bailleur 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 bailleur 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 bailleur, 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 la déclaration.

Dans cette lettre sera listé 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 .

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.

Le produit des amendes sera reversé directement à l'ANAH. 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. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



L'envoi du dossier se fait par courrier RAR à la mairie

Service Urbanisme
39 rue du docteur Chopy
77140 Nemours

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations,
merci d'adresser vos demandes par mail
à l'adresse suivante : **urbanisme@ville-nemours.fr**
ou par téléphone au **01 64 78 40 00**