

LOGEMENTS INSALUBRES : STOP ! PROPRIÉTAIRES

**Avant de proposer votre bien à la location
N'oubliez pas qu'il vous faut désormais
disposer d'un PERMIS DE LOUER.**

Si vous souhaitez obtenir de plus en amples informations
ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci
d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :
mairie-dequillebeuf@wanadoo.fr



 MAIRIE DE
QUILLEBEUF-SUR-SEINE



Téléchargeable sur
www.quillebeuf.fr

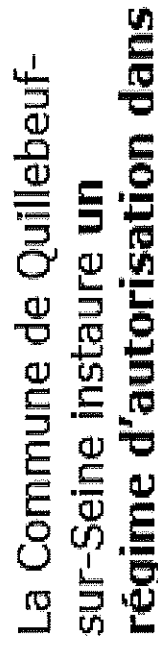
LE GUIDE PERMIS

DE LOUER

1

**A partir du
1 août 2019**

74, Quai de Seine – 27680 QUILLEBEUF-SUR-SEINE
Tel : 02.32.57.51.25
Messagerie : mairie-dequillebeuf@wanadoo.fr



A partir du 1^{er} août 2019, les
propriétaires bailleurs privés devront
demander l'accord de la Commune pour
une première mise en location ou un
changement de locataire. Ce mécanisme
de contrôle du parc locatif est destiné à
mettre fin à la multiplication des
logements insalubres et des marchands
de sommeil.

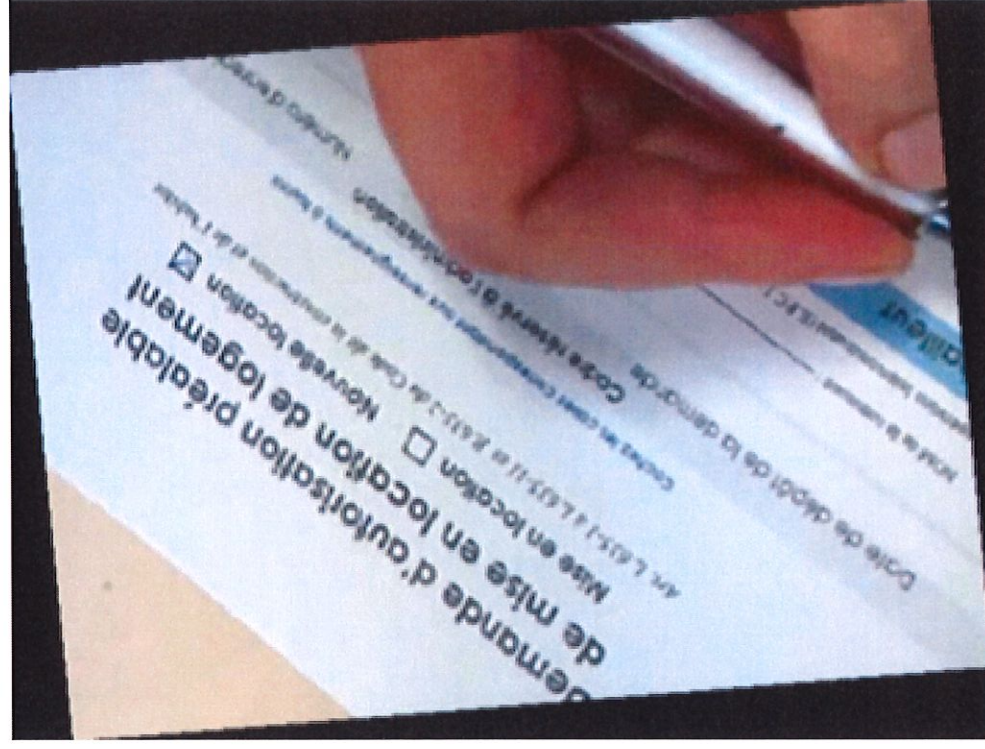
mauvaises conditions. Le but est d'intervenir en amont de la location pour anticiper une éventuelle plainte du locataire et faire changer les comportements inappropriés.





Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout 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 des 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.



74, Quai de Seine – 27680 QUILLEBEUF-SUR-SEINE
 Tel : 02.32.57.51.25
 Messagerie : mairie-dequillebeuf@wanadoo.fr



ETAPE 1 DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN

LOCATION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

- un formulaire **CERFA n°15652*01** complété et téléchargeable sur : **www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394**

public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

- un dossier de diagnostic technique (DDT). Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un DDT en annexe du bail de location (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
- En cas de relocation, la lettre de préavis du locataire en place

MODALITÉ

Les documents peuvent être (au choix) :

1. Envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R à l'adresse suivante :
Mairie
74, quai de Seine
27680 – Quillebeuf-sur-Seine
2. Numérisés et transmis à l'adresse de mail suivante :
mairie-dequillebeuf@orange.fr
3. Déposés directement en Mairie



ETAPE 2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- **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.

ETAPE 3 VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la demande transmise à la Mairie de Quillebeuf-sur-Seine, la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer **une visite de contrôle du logement**.
- Lors de la visite, le représentant de la municipalité procède 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, le représentant de la municipalité **rédige un rapport de visite** et formule **un avis** (favorable / défavorable).



ETAPE 4

DÉCISION

- A l'appui du rapport de visite, la décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier**, par voie postale.
- Une décision de rejet 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 prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre 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

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. Passée cette date, 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 5000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à **15000 €** (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 15000 €** (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. Elle 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.

Les formulaires sont disponibles en ligne :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

Si vous souhaitez obtenir de plus en amples informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :

mairie-dequillebeuf@orange.fr



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 locataires sont concernés. La reconduction,

le renouvellement de location ou l'avenant au

contrat de location n'est pas soumis au

Permis de Louer.

En cas de changement de propriétaire, quelles démarches ?

- 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.