

La ville de Pithiviers lutte contre l'habitat indigne

PERMIS DE LOUER

Guide pratique
de l'autorisation préalable
de mise en location



Pourquoi ?

La Mairie de Pithiviers s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du « permis de louer ».

Pour tous les baux à usage d'habitation à compter du 1 juin 2021, il est demandé aux propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le secteur défini de disposer d'une autorisation préalable à la mise en location lors d'une nouvelle mise en location ou d'un changement de locataire.

Ce dispositif permet de contrôler l'état d'un logement avant sa mise en location dans l'objectif de lutter contre le logement insalubre et indigne en général. Il cible les propriétaires bailleurs qui louent des logements présentant des risques pour la sécurité et/ou la santé de leurs locataires. Pour les bailleurs et locataires concernés, cela atteste que le logement loué a été contrôlé en « bon état » avant sa mise en location.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire bailleur a l'obligation de disposer d'un « permis de louer » en cas de première ou de nouvelle mise en location. Il doit donc être renouvelé à chaque changement de locataire. Le permis de louer reste valable 2 ans en l'absence de location. Ne sont pas concernés les renouvellements, reconductions, avenants de bail, les baux commerciaux ainsi que les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année).

Comment demander mon « permis de louer » ?

Étape 1 : Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

Déposez à la mairie de Pithiviers une demande d'autorisation préalable de mise en location, composée de :

- un formulaire CERFA n°15652*01 complété
(document téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394)
- un dossier de diagnostic technique

Ce diagnostic, que chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir avec le contrat de location (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989), comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat des risques d'exposition au plomb (ou CREP) pour les logements construits avant 1949 (validité 6 ans)
- Le diagnostic amiante mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante pour les logements construits avant 1997 sauf maison individuelle (validité illimitée)
- Le diagnostic de l'installation d'électricité et/ou de gaz (validité 6 ans)

La demande d'autorisation préalable de mise en location est à déposer ou à envoyer :

- par voie postale avec A/R à la Direction de l'Urbanisme et du Foncier
12 rue des Chardons 45300 Pithiviers
- sur le site web sve.sirap.fr

Étape 2 : Remise de récépissé de dépôt

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un récépissé de dépôt (qui ne vaut pas autorisation) dans un délai de 7 jours suivant la réception et l'instruction débute.

Si le dossier de demande est incomplet, une demande de pièces complémentaires est adressée au propriétaire, l'invitant à fournir, dans un délai de 3 mois, les pièces nécessaires afin d'éviter que sa demande ne soit rejetée.

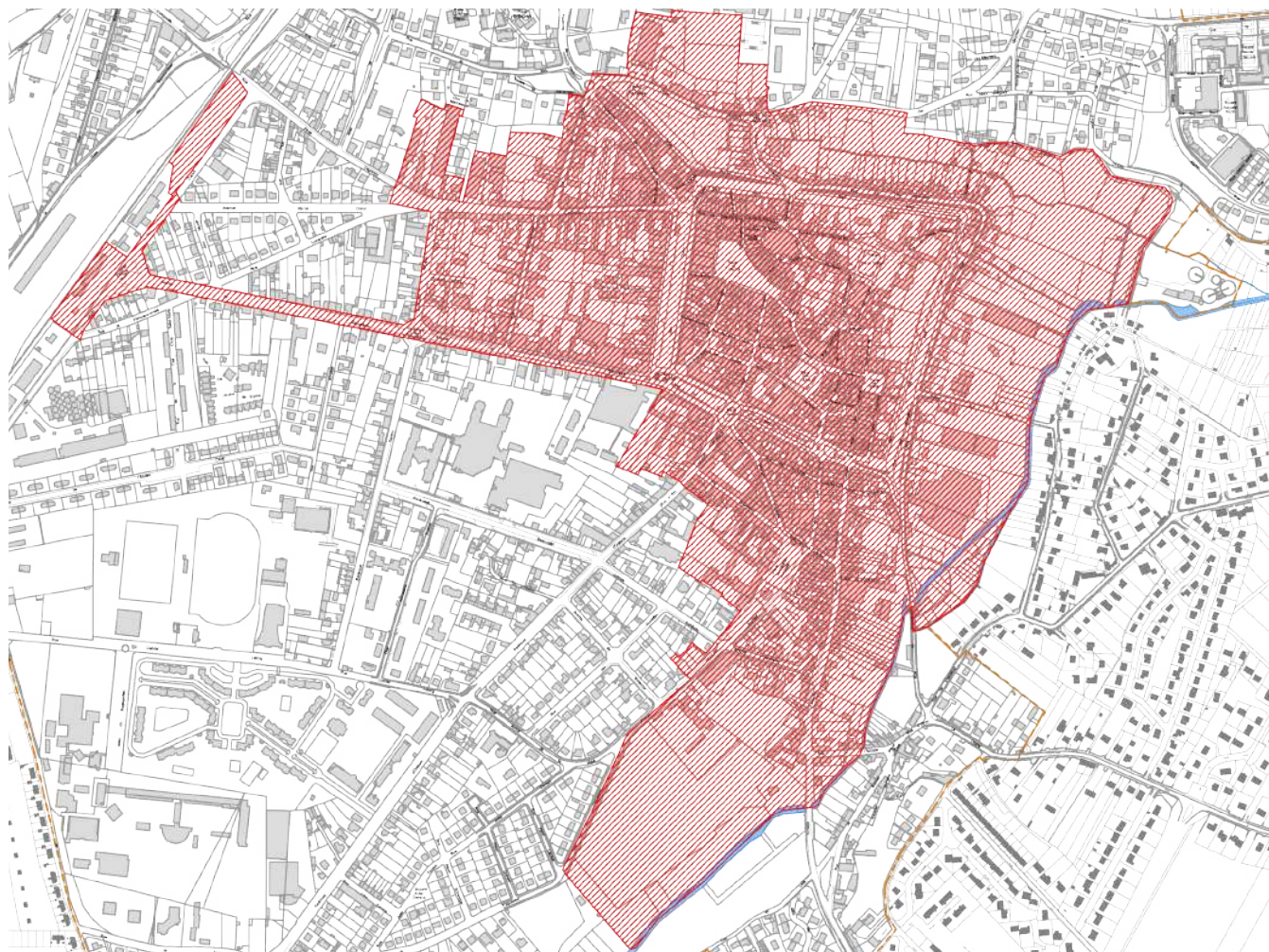
Étape 3 : Visite de contrôle

Dans le mois qui suit la délivrance du récépissé de dépôt, un agent de la mairie contacte le propriétaire afin de convenir d'un rendez-vous pour la visite de contrôle du logement. Une évaluation de l'état du logement sera réalisée à l'aide d'une fiche spécifique de visite.

Étape 4 : Décision

Trois possibilités :

- **Vous recevez votre autorisation préalable et vous pouvez louer votre logement, éventuellement sous conditions de réaliser certains travaux.**
- **Vous ne recevez pas de réponse dans le mois qui suit le récépissé de dépôt : vous pouvez louer votre logement, l'autorisation devenant tacite.**
- **Vous recevez un rejet motivé : votre logement ne peut être loué. Une liste des non-conformités constatées est adressée. Une nouvelle demande d'autorisation préalable de louer devra être déposée, lorsque les travaux auront été effectués.**



Le périmètre de délimitation du permis de louer à Pithiviers

Des sanctions financières pour les contrevenants

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 sanctionné d'une amende allant jusqu'à 5 000€. En cas d'un nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal est porté à 15 000€ (article L635-7 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 sanctionné d'une amende allant jusqu'à 15 000€ (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Le produit de ces amendes sera 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 certaines conditions aux propriétaires.

Questions/Réponses

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 (téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47396) à retourner en mairie.

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

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

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations merci de contacter la :

Mairie de Pithiviers
Direction de l'urbanisme et du foncier
12 rue des Chardons
45300 Pithiviers
02.38.32.06.50
instructionads@pithiviers.fr