



GUIDE PRATIQUE

PERMIS DE LOUER

MAIRIE DE GANGES
PERMANENCE TOUS LES LUNDIS MATINS DE 9H à 12H
TEL 04 67 73 85 03

Lutter contre l'habitat indigne

Assurer un logement digne
pour les locataires

Lutter contre les marchands
de sommeil

**A compter du
15 septembre 2019**

Vous êtes propriétaires ?

Désormais avant de louer
votre bien il vous faut

UN PERMIS DE LOUER

**Ce permis est nécessaire
pour les logements situés :**

Place Fabre d'Olivet
Rue Vacquerie
Rue Jean Jaurès
Rue Nouzeran Chevas
Rue du Four
Rue du Château

Cadre juridique

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR et 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 de l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.
- Par délibération du 4 octobre 2018 le Conseil Municipal a institué le principe du permis de louer avec 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 »

Qui est concerné ?

Tout propriétaire dont le logement construit depuis plus 15 ans se trouve dans le périmètre désigné a l'obligation de demander une autorisation préalable de le mettre en location lorsqu'il s'agit :

- **d'une première mise en location**
- **d'un changement de locataire.**

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, ni aux baux commerciaux.

MODE D'EMPLOI

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 :

- En utilisant le formulaire CERFA n°15652*01 téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- En annexant un dossier de diagnostic technique (DDT) à sa demande

Ce dossier DDT (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) regroupe :

- Le diagnostic de performance énergétique
- 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
- Une copie de la lettre de préavis du locataire

- Les documents peuvent être :
 - Déposés directement en mairie lors de la permanence du lundi matin de 9h à 12h
 - Envoyés par voie postale avec A/R à Mairie de Ganges BP95 34190 GANGES
 - Envoyés par mail en déposant le dossier à l'adresse suivante : permisdelouer@ganges.fr

Etape 2

Remise d'un récépissé

- Après vérification de la demande, si le dossier est complet, la mairie délivre un accusé de réception. Celui-ci vaut récépissé de demande d'autorisation ***mais aucunement autorisation de louer.***

Etape 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 cette 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 sera rédigé un rapport avec un avis (favorable ou défavorable). Le cas échéant, il indiquera la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

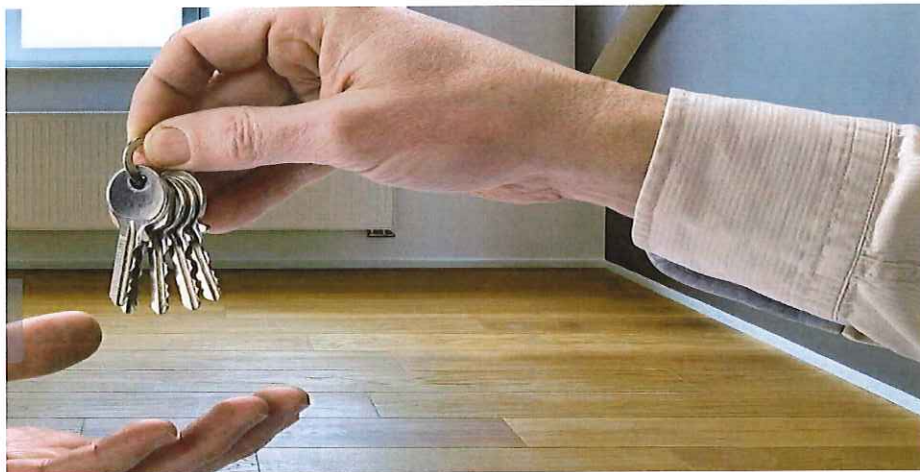
Etape 4

Décision

- A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, 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 par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 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 de la prescription 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 transmettre les éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux.

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 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 € (art 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 sanctionner 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 est versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants, en accordant des aides aux 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.**