

PERMIS DE LOUER

MIRAMONT DE GUYENNE

Règlement

REGLEMENT DE DEMANDE D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION

Préambule

Protéger les habitants, c'est aussi protéger leurs conditions de vie et leur dignité.

Pour lutter plus efficacement contre les situations de mal logement, la municipalité de Miramont de Guyenne met en place sur une zone délimitée, une Autorisation Préable à la Mise en Location (APML) autrement appelée « Permis de louer ».

Depuis la loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 (article 92 et 93) et conforté par la Loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (article 188), le permis de louer s'impose aux propriétaires.

La municipalité se donne ainsi les moyens de détecter les problèmes de décence d'un logement, de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, et ainsi de demander au propriétaire de faire les travaux nécessaires avant l'arrivée du locataire mais aussi de les accompagner dans leurs démarches d'amélioration de l'habitat, et de permettre d'augmenter la valeur patrimoniale et immobilière des biens ainsi que l'attractivité de la ville.

A compter de février 2023, La municipalité a mandaté l'association SOLIHA pour la mise en œuvre et le suivi des demandes.

Article 1 – Périmètre d'intervention du « Permis de Louer »

Le linéaire du Permis de louer a été défini de manière à englober une entité urbaine caractéristique. Ce plan est inscrit dans le périmètre ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) et Opération Façades. Cf plan en annexe ci-joint.

Article 2 – Logements concernés

Tous les logements ne sont pas concernés, seuls les logements loués dans le cadre d'une résidence principale régi par la Loi du 6 juillet 1989, meublé ou non-meublé y compris pour les locations à destination des étudiants.

Depuis la loi ELAN, le dispositif du permis de louer ne s'applique plus pour les bailleurs sociaux, les baux commerciaux et aux locations saisonnières (moins de 4 mois dans l'année).

Article 3 – Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML).

- Le permis de louer :

Le propriétaire doit demander un premier Permis de Louer avant la première mise en location.

Au-delà de deux ans, l'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Le propriétaire doit obtenir une autorisation de la municipalité avant de mettre en location son logement et de signer le bail. **Le Permis de louer doit être remis au locataire et annexé au contrat.**

En l'occurrence, il n'est pas exigé de refaire une demande de Permis de Louer en cas de renouvellement de bail, d'avenant ou du remplacement d'un co-locataire en cours de contrat.

Si le logement est géré par une agence immobilière, cette dernière prend en charge la procédure.

Si le logement fait partie d'une SCI, la prise en charge de la procédure est réalisée par le représentant légal.

- La procédure :

-  Je retire mon dossier au service Habitat et Urbanisme de la Mairie de Miramont de Guyenne,
-  Je dépose le **dossier complet** à la Mairie en main propre, par voie postale ou par courriel : **urbanisme@miramontdeguyenne.fr** et/ou **ort@miramontdeguyenne.fr**
-  Un récépissé de dépôt est remis.

Nota : Le récépissé ne donne pas autorisation de louer.

Si le dossier est incomplet, le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est rejetée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

-  Etude du dossier par les services de la Mairie

- Le dossier :

Avant sa mise en location, le propriétaire doit déposer en mairie, le dossier complet d'APML avec les pièces suivantes :

-  Le formulaire cerfa n° 156 52*01 ;
-  Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
-  Le constat de risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 ;
-  L'Etat des risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) ;
-  Diagnostic électricité et gaz si l'installation a plus de 15 ans. Soit un état d'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 mois dans le cadre de la vente d'un logement, soit une attestation relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé ;
-  L'attestation de surfaces Loi Boutin.
-  Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante pour les appartements dans les immeubles collectifs d'avant 1997.

Nota : vous pouvez accéder à l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement à l'adresse suivante :

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

- La visite de contrôle :

Une fois la demande complète, le service Habitat & Urbanisme transfère le dossier à notre partenaire SOLIHA, qui prend contact avec le propriétaire-bailleur ou le mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, l'agent 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 :

- Etat des installations de gaz, d'électricité et de ventilation ;
- Absence d'humidité et de trace de moisissure ;
- Absence de risque de chute de personnes (absence de garde-corps, main courante instable, trop basse ...)
- Respect des critères d'habitabilité (luminosité suffisante des pièces principales, pièces bien pourvues d'ouvertures sur l'extérieur, hauteur sous plafond, surface suffisantes ...)
- Etat des équipements (moyen de chauffage suffisant, détecteur de fumée, assainissement conforme...)

Au terme de la visite, un rapport de visite est établi. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagement recommandés ou prescrits.

Nota : critères d'évaluation pouvant conduire à un refus : absence de chauffage, logement mal isolé, absence de fenêtre, mauvaise installation électrique, gaz vétuste, surface habitable insuffisante (mini 9m² avec une hauteur sous plafond de 2,20m pour une personne), présence de moisissures, présence de nuisibles ou parasites, risque de chutes...

- La notification :

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, la municipalité prend un arrêté (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.

En l'absence de réponse de la part du service Habitat et Urbanisme après un mois, la demande est considérée acceptée.

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 description des désordres constatés et de la prescription des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. La décision sera transmise à la CAF, à la MSA et au service des impôts.

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. Il devra transmettre les éléments (photos, factures...) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux cette nouvelle demande sera à la charge du propriétaire.

Nota : le refus de permis de louer est automatique pour tout logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

APML est accordé sous un délai d'un mois, pour une validité de deux ans.

Si le bien n'est pas mis en location pendant cette période, APML devient caduc. Cette demande devra être renouvelée.

Article 4 – Changements de locataire ou de propriétaire

- Changement de locataire :

Une nouvelle demande de mise en location doit être réalisée si le changement de locataire s'effectue deux ans après la première autorisation.

L'autorisation doit dans tous les cas jointe au contrat de bail.

- Changement de propriétaire :

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.

La déclaration de transfert est établie à l'aide du formulaire CERFA n°156 63*01 à déposer au service Habitat & Urbanisme de la mairie.

Ce transfert prend effet à compter du dépôt de la déclaration de transfert par le nouveau propriétaire.

Article 5 – Modalités d'intervention financière

Pour la réalisation de travaux, il y a la possibilité de subventions et d'avantages fiscaux.

- Participation de la Mairie :

La première demande de mise en location est prise en charge par la commune de Miramont de Guyenne, et les suivantes également si le logement n'a pas fait l'objet d'un rejet d'autorisation de mise en location.

Nota : les travaux d'aménagement, de mise aux normes Doivent être entièrement finalisés lors du dépôt de demande d'autorisation de mise en location.

- En cas de refus de mise en location :

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec un accusé de réception dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du récépissé de dépôt de déclaration. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser.

Une fois les travaux effectués, une nouvelle demande d'autorisation de louer devra être déposée. **Cette nouvelle demande sera à la charge du propriétaire** (la visite sera réalisée après facture acquittée par le propriétaire).

- En cas de contre visite :

L'avis favorable sous condition est 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 déclaration. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser.

~~Une fois les travaux effectués, une contre-visite pourra~~ être nécessaire par notre partenaire SOLIHA pour lever les réserves. La première contre-visite sera prise en charge par la mairie. **Les suivantes seront à la charge du propriétaire** (la visite sera réalisée après facture acquittée par le propriétaire).

- Différentes aides financières possible pour la rénovation du logement :

La commune de Miramont de Guyenne a mis en place différentes actions d'aides financières pour les propriétaires :

🏠 Opération façades

🏠 Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

D'autres aides ont également été mises en place par l'état et peuvent venir compléter votre projet comme l'ANAH, la fondation du patrimoine, Prime rénov...

5

Article 6 – Sanction en cas de location sans autorisation préalable

La municipalité a mis en place une procédure de mise en amende du Permis de louer, délibération du 2 décembre 2024 DL.2024-110-085.

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, le propriétaire peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5 000 euros.

En cas de nouveau manquement dans un délais de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 euros (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 peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 euros (article L635-7 du code la construction et de l'habitation).

La procédure est la suivante si un logement est loué malgré un refus de la collectivité :

🏠 Constatations de l'infraction par la collectivité ;

🏠 Information au propriétaire-bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, demandant une mise en conformité dans un délais d'un mois ;

🏠 Transmission des informations aux services de l'état : DDT, CAF, MSA, Trésor public ;

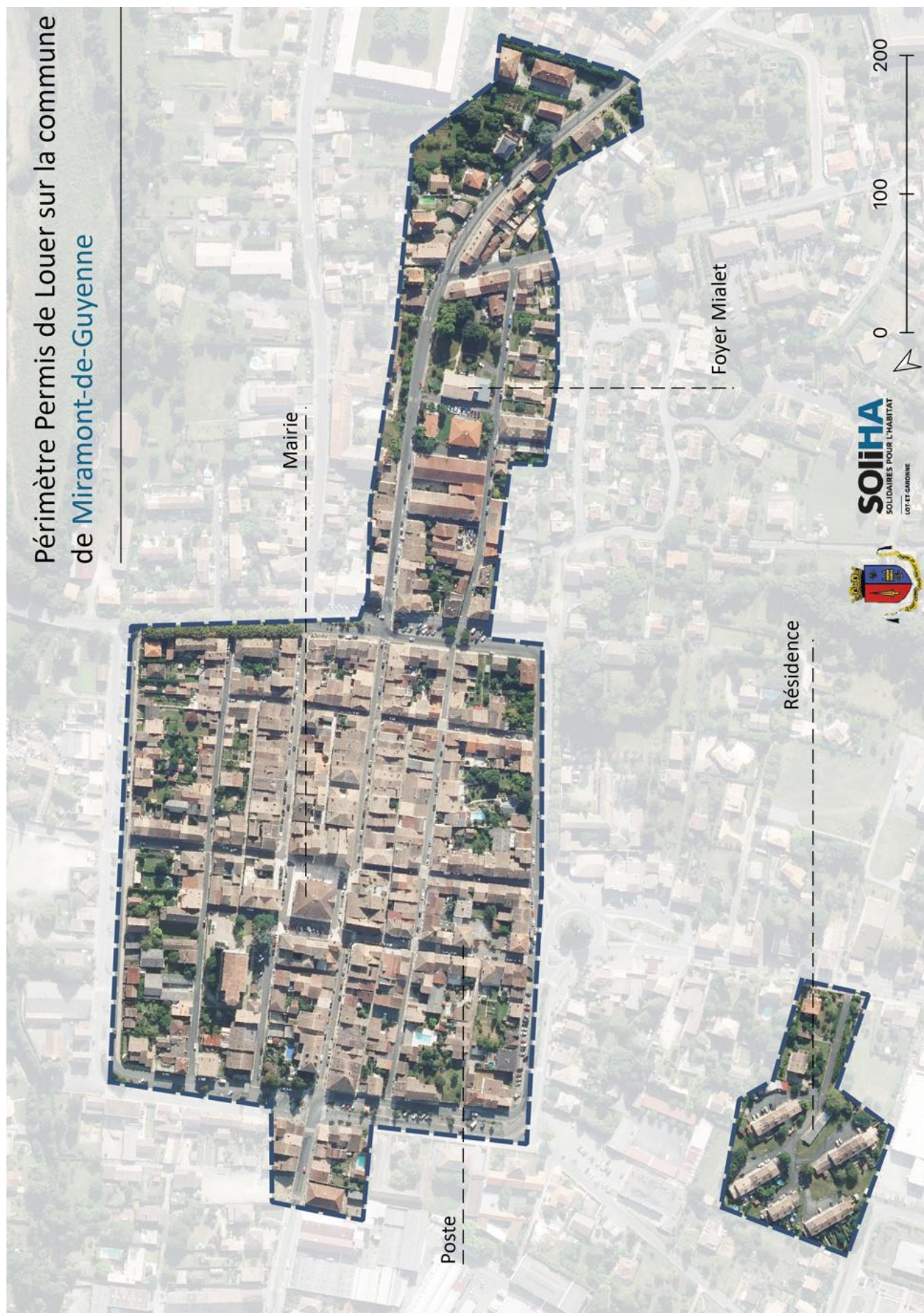
🏠 En cas de non régularisation, un arrêté municipal fixant l'amende est envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire-bailleur et édition du titre de recettes.

Nota : la sanction du propriétaire n'a aucun effet sur le locataire et la validité de son bail.

Miramont de Guyenne, le

Le Demandeur (nom & prénom) :

Signature Précéder de la mention : « Lu et approuvé »



Article 6 annexe – Tableau des amendes

Procédure	Type d'infraction	Montant de l'amende	
		Première infraction	Nouveau manquement dans un délai de 3 ans
Autorisation préalable avant mise en location (APML)	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML	1 000€	2 000€
	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML aggravé par le dysfonctionnement dans le logement pouvant nuire à la santé et la sécurité des occupants	3 000€	8 000€
	Signature d'un contrat de location sans demande D'APML aggravé par le fait que le logement soit frappé par d'un arrêté de péril et d'insalubrité.	5 000€	15 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée sans avoir réalisé l'ensemble des travaux mentionnés par la collectivité	3 000€	5 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée (logement indécent).	5 000€	10 000€
	Signature d'un contrat de location malgré la décision de rejet, notifiée (état du logement niveau péril ou insalubrité)	7 500€	15 000€

7