

UN OUTIL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « Loi ALUR », et son 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 l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.
- Par délibération n°2018/73 en date du 29 novembre 2018, le Conseil municipal d' Ille Sur Tet a institué le permis de louer sur le territoire communal, **applicable à compter du 1^{er} juin 2019**, avec un 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* ».

LE RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE

- 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 relocation.
- 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.

Tout locataire venant souscrire un nouveau contrat d'eau à son nom auprès de la Régie Municipale d'eau et assainissement, aura l'obligation de fournir la copie de l'autorisation préalable comme pièce justificative.

Pour toutes informations, merci de contacter la Mairie au 04 68 84 73 12

Les formulaires sont disponibles :

- en ligne www.ille-sur-tet.com (Rubrique La Mairie

→ Le Service Public → Solidarité et Logements → Logements)

- en Mairie - 10 Place de la Résistance - 66130 Ille Sur Tet



Ne pas jeter sur la voie publique - Plaquette réalisée par le Service Logement

GUIDE PRATIQUE

LE PERMIS DE LOUER

Je suis propriétaire
Je loue ou veux louer un bien
Quelle est la démarche ?



A PARTIR
DU 1^{ER}
JUIN 2019



Commune
d'Ille sur Tet

QUI EST CONCERNE ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se situe **au centre-ville (intramuros) ou sur l'avenue Pasteur**, a l'obligation de demander en mairie l'autorisation préalable, avant 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.

QUELLE PROCÉDURE, CÔTÉ PRATIQUE ?

1 Le dépôt de la demande d'autorisation de mise en location en Mairie :



Le propriétaire concerné a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable à la mairie :

- En utilisant le formulaire **CERFA n°15652*01**
- En annexant un **Dossier de Diagnostic Technique** (DDT) à sa demande.

Nota : Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir ce dossier de diagnostic technique à son locataire.

Au regard de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, le DDT regroupe notamment :

- **Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** : pour tous les logements
- **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz** : pour tous les logements
- **Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)** : pour les logements d'avant 1949.
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante : pour les logements d'avant 1975

L'envoi ou le dépôt du dossier de demande d'autorisation préalable se fait :

- Par **voie postale** en courrier recommandé avec A/R : Mairie d'Ille Sur Tet
- Par **voie électronique** : logement@ille-sur-tet.com
- En **Mairie** (10 Place de la Résistance – 66130 Ille Sur Tet)

2 La remise d'un récépissé

• Si le dossier de demande est complet, la Mairie procède à la délivrance d'un accusé de réception dans un délai de 7 jours suivant sa 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 le dossier au propriétaire en précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.

3 La visite de contrôle



- La Mairie contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour **fixer une visite de contrôle du logement**, dans un délai de deux semaines maximum, après la réception du dossier de demande.

- Lors de la visite, les services compétents procèdent 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**.

Nota : Pour être totalement transparente, cette grille est disponible sur le site Internet de la commune.

Au terme de la visite, les services compétents rédigent un **rapport de visite** et formulent un avis (**favorable / favorable avec réserves / défavorable**).

Le cas échéant, ils indiquent la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité du logement.

4 La décision



• A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services compétents, le Maire prend une décision (**autorisation / autorisation avec réserves / refus**).

• La **décision est notifiée au propriétaire**, au plus tard un mois après la réception du dossier, par voie postale en courrier recommandé avec A/R

ou par voie électronique.

Nota : Toute décision de rejet sera motivée par une mise en location qui porterait atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité du logement.

DES SANCTIONS FINANCIÈRES POUR LES CONTREVENANTS



- Dans le cas d'une **absence de dépôt de demande d'autorisation préalable**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionné d'une **amende allant jusqu'à 5 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté jusqu'à 15 000 €.

- 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 €**.
- Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Nota : La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHE ?



- En cas de mutation du logement, 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°15663*01 à retourner à la Mairie.