

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 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.

DES SANCTIONS FINANCIÈRES POUR LES CONTREVENANTS

 Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location, 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. Dans ce cas la mairie demande la régularisation sous 3 mois.

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 et n°2021/67 en date du 23 septembre 2021, 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 pour le permis de louer et du 1^{er} avril 2022 pour la déclaration de mise en location.

● 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 ».

Evolution du dispositif depuis le 1^{er} avril 2022

GUIDE PRATIQUE

PERMIS DE LOUER ET DÉCLARATION DE LOCATION

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



QUI EST CONCERNÉ ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire :

● **S'il se situe dans le périmètre rouge** à l'obligation de demander en mairie **l'autorisation préalable avant la mise en location.**

● **Sur le reste de commune d'Ille sur Tet** (hors périmètre), à l'obligation de déposer en mairie **la déclaration après la location.**

Ne sont pas concernés par cette démarche les reconductions de bail, les avenants au bail, les locations touristiques (moins de 4 mois dans l'année), les bailleurs sociaux et logements conventionnés avec l'ANAH.



EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE



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.

COORDONNÉES ET CONTACT

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

- Par voie postale en courrier recommandé avec A/R à la Mairie d'Ille sur Tet
- Par voie électronique : logement@ille-sur-tet.com
- En Mairie d'Ille sur Tet

● Pour toutes informations

merci de contacter le service habitat de la Mairie au 04 48 89 50 14

Les formulaires sont disponibles :

- en ligne www.ille-sur-tet.com (rubrique Démarches → Logement → Permis de louer et déclaration
- en Mairie 107bis avenue Pasteur 66130 ILLE SUR TET

QUELLE PROCÉDURE ? CÔTÉ PRATIQUE ?

AUTORISATION PRÉALABLE DE LOCATION (PERMIS DE LOUER)

Démarche à faire **avant** la mise en location

● **Dépôt de la demande** en Mairie
- CERFA n°15652*01
+ Dossier de Diagnostic Technique (DDT)*

● **Remise d'un récépissé de demande** d'autorisation précisant si la demande est complète ou incomplète. Le délai d'instruction de 1 mois cours à partir de la réception d'une demande d'autorisation complète.

● **Visite de contrôle****, après réception du dossier de demande complet, la mairie contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer la visite du logement.

● **Décision**, à l'appui de la grille d'évaluation, le Maire prend une décision (accord, accord sous réserves ou refus) au plus tard un mois après la réception du dossier.

***Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** regroupe (selon la date de construction du logement) : le diagnostic de Performance Énergétique (DPE), l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP), l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

****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 (disponible sur notre site internet) portant sur la sécurité et la salubrité du logement.



Nota : Le permis de louer permet un contrôle des obligations légales en vigueur sur tout le territoire national. Chaque propriétaire à l'obligation de fournir le DDT à son locataire à la signature du bail et doit fournir un logement répondant aux normes de décence.

DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Démarche à faire dans les **15 jours suivants** la signature d'un bail

● **Dépôt de la demande** en Mairie
- CERFA n°15651*01
+ Dossier de Diagnostic Technique (DDT)*

● **Remise d'un récépissé de dépôt** précisant si la demande est complète ou incomplète.

● **Visite de contrôle****, si nécessaire peut être effectué par la Mairie.