

GUIDE PRATIQUE



PERMIS DE LOUER

Tout savoir sur la déclaration de mise en location, les permis de louer et de diviser



ATTENTION : à partir de septembre 2018, les propriétaires bailleurs peuvent être concernés par les nouvelles mesures prises sur le territoire de Grand Paris Sud.

À la demande de certaines communes du territoire, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud a délibéré le 13 février dernier pour la mise en application des trois outils de la loi ALUR : la déclaration de mise en location, l'autorisation préalable de mise en location dite « permis de louer » et l'autorisation préalable de division avant travaux dite « permis de diviser ». Ces mesures permettent de lutter contre l'habitat indigne et les pratiques abusives de certains propriétaires.

Ce guide vous aiguillera sur la procédure à suivre et qui vous concerne en fonction de votre projet sur notre territoire.

Propriétaires : êtes-vous concerné ?

Propriétaires bailleurs, si votre bien se situe sur l'un de ces périmètres, vous avez l'obligation de respecter la ou les mesure(s) appliquée(s) au risque d'être puni par la loi.

	Date de démarrage	Périmètres concernés	Démarche à effectuer
Grigny	1 ^{er} septembre 2018	L'ensemble immobilier Grigny 2	Autorisation de mise en location
		L'ensemble de la commune	Autorisation de division
Ris-Orangis	Dernier trimestre 2018	La copropriété du 24 rue Edmond Bonté	Autorisation de mise en location
Évry	1 ^{er} janvier 2019	L'ensemble de la commune	Déclaration de mise en location
		L'ensemble de la copropriété du parc du Petit Bourg, l'ensemble des copropriétés des Pyramides en OPAH* et PDS*.	Autorisation de mise en location

* OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) - PDS (Plan de Sauvegarde)

La déclaration de mise en location (DML)

Vous êtes propriétaires bailleurs et êtes concernés par la mesure de déclaration de mise en location sur l'un des périmètres cités plus haut.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

Dans un délai de **quinze jours** suivant la conclusion du contrat de location, les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones* soumises à déclaration de mise en location doivent le déclarer en mairie.

La déclaration est établie conformément à un formulaire et peut être adressée par voie électronique, si la commune le prévoit. Le dossier de diagnostic technique est annexé à la déclaration.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire. Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Pour autant, l'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS ?

- Logements mis en location ;
- Logements faisant l'objet d'une nouvelle mise en location.

SONT EXCLUS :

- Les contrats portant reconduction de la location ;

- Les contrats portant renouvellement de la location ;
- Les avenants à ces contrats.

ET SI LA DÉCLARATION EST INCOMPLÈTE ?

Le déclarant reçoit un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration ainsi que les pièces ou les informations manquantes. Il doit alors les fournir dans un délai d'un mois maximum. À défaut de production des pièces dans le délai imparti, le déclarant doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration.

QUELLE EST LA SANCTION À DÉFAUT DE DÉCLARATION ?

Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration, le préfet informe dans un premier temps l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois et procéder ainsi à la régularisation de sa situation. À cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (articles L. 634-4 et R. 634-4 du code de la construction et de l'habitation). Dans un second temps, si l'intéressé ne se manifeste pas dans le délai imparti, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à **5 000 €** maximum.

* Consulter la page 3 pour connaître le périmètre concerné par cette obligation.

SCHÉMA DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Vous êtes un propriétaire bailleur et souhaitez mettre en location un logement dans le périmètre où une déclaration de mise en location est obligatoire. Vous devez donc vous rendre en mairie ou sur le site internet de la commune afin de retirer/télécharger un formulaire CERFA et le remplir.

Vous devez déposer/envoyer votre demande de DML après la mise en location de votre bien (dans les 15 jours au plus tard après la signature du contrat de location).

Vous recevez un récépissé délivré par les services communaux.

Vous ne déposez/envoyez pas de déclaration.

Vous êtes rappelé à l'ordre par les services de l'État avec un délai pour régulariser votre situation.

Vous n'avez pas régularisé votre situation. Le Préfet ordonne le versement d'une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.



L'autorisation préalable de mise en location (APML)

Dite « Permis de louer »

Vous êtes propriétaires bailleurs et êtes concernés par la mesure d'autorisation de mise en location sur l'un des périmètres cités page 3.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

La demande d'autorisation est établie conformément à un formulaire CERFA n° 15652*01 à télécharger sur le site internet de la commune ou sur le site service-public.fr. Il peut être adressé par voie électronique si la commune le prévoit, ou déposé en mairie. Le dossier de diagnostic technique doit être annexé à la demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé (délivrance d'un accusé réception).

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par la mairie vaut autorisation préalable de mise en location.

Par ailleurs, l'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

À savoir, que dans le cadre de ce dispositif, la commune peut effectuer une visite du bien pour vérifier l'état du logement.

QUELS SONT LES LOGEMENTS CONCERNÉS ?

- Logements mis en location ;
- Logements faisant l'objet d'une nouvelle mise en location.

L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au contrat de bail.

SONT EXCLUS :

- Les reconductions tacites ;
- Les renouvellements ;
- La conclusion d'un avenant au contrat.

ET SI LE LOGEMENT EST VENDU ?

En cas de logement vendu ou faisant l'objet d'une mutation à titre gratuit, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire CERFA n°15663*01 téléchargeable sur le site internet de la commune, sur le site service-public.fr ou disponible en mairie, le cas échéant.

ET SI L'AUTORISATION EST REFUSÉE ?

Lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, le maire la commune peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location. Il est également prévu par l'article L. 635-9 du code de la construction et de l'habitation prévoit même qu'en cas de logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité,

de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, l'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée.

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location doit être motivée et doit préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

QUELLES SONT LES SANCTIONS ?

Lorsqu'une personne met en location un logement **sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation**, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende de **5 000€** maximum. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à **15 000€**.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le préfet peut ordonner le paiement d'une amende pouvant aller jusqu'à **15 000€**.

SCHÉMA DE LA PROCÉDURE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Délai de retour: 1 mois
Silence vaut accord

Vous êtes un propriétaire bailleur et souhaitez mettre en location un logement dans le périmètre où une autorisation est obligatoire. Vous devez vous rendre sur le site internet de la commune, ou sur site service-public.fr, ou vous rendre en mairie pour télécharger ou récupérer le formulaire CERFA et le remplir.

Vous déposez/envoyez votre demande d'AML AVANT la mise en location de votre bien.

Vous ne déposez/envoyez pas d'AML.

Le dossier est instruit par les services communaux.

Vous êtes rappelé à l'ordre par les services de la ville qui vous donnent un délai pour régulariser votre situation.

Votre dossier est complet et la visite n'a révélé aucun désordre. L'autorisation est accordée.

Soit votre dossier est incomplet, soit la visite du bien a révélé des désordres. L'autorisation est soumise à conditions.

Votre demande est refusée car le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Le Préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Si vous recevez les aides au logement en Tiers Payant, celles-ci pourront être suspendues pour une durée de 18 mois maximum.

Vous régularisez votre situation. L'autorisation est accordée.

Vous n'avez pas régularisé votre situation. Le Préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

En dépit de la décision de rejet, si le logement est mis en location, le préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

L'autorisation préalable de division (APD)

Dite « Permis de diviser »

La division d'un logement situé dans les zones* soumises à autorisation préalable de division est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par la mairie.

Vous êtes propriétaires bailleurs et êtes concernés par la mesure d'autorisation de division avant travaux sur l'un des périmètres cités page 3.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

La demande d'autorisation est à télécharger sur le site internet de votre commune ou à récupérer en mairie le cas échéant. Les éléments à annexer à la demande y seront précisés.

Cette demande d'autorisation de travaux doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ou adressée à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

Si la commune le prévoit, la demande et le dossier qui l'accompagnent sont établis en trois exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposés contre décharge. Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation sera considérée comme tacite au terme d'un délai de quinze jours après réception de la demande par la mairie.

* Consulter la page 3 pour connaître le périmètre concerné par cette obligation.

L'autorisation préalable de division (APD) (suite)

QUI EST CONCERNÉ ?

Peuvent déposer une demande d'autorisation

- le ou les propriétaires de l'immeuble, leur mandataire ou une personne attestant être autorisée par eux à exécuter les travaux.
- la personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et, en cas d'indivision, d'un ou de plusieurs co-indivisaires ou de leur mandataire.

QUELS SONT LES CAS OÙ LA DIVISION EST INTERDITE ?

Sont interdites les divisions d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie habitable inférieure à 14 m² et d'un volume inférieur à 33 m³.

Si cette interdiction existe déjà, la loi ALUR précise les modalités de calcul de la superficie et du volume : ainsi les installations ou pièces communes mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.

QUELLES PEUVENT ÊTRE LES RAISONS D'UN REFUS ?

- Si l'on se trouve dans un cas de divisions interdites par la loi (article L. 111-6-1 Code de la Construction et de l'Habitation);
- Quand il y a un risque de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique;
- Lorsque les locaux créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

À noter que lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division.

QUELS SONT LES RISQUES ENCOURUS POUR CEUX QUI NE RESPECTENT PAS LES RÈGLES INHÉRENTES À LA DIVISION PAVILLONNAIRE ?

Pour l'absence de demande préalable d'autorisation de division quand elle est exigée, une amende pouvant aller jusqu'à **15 000 €** peut être prononcée. Elle est portée à **25 000 €** en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

SCHEMA DE LA PROCEDURE D'AUTORISATION PREALABLE DE DIVISION

Délai de retour : 15 jours
Silence vaut accord

Vous êtes propriétaire bailleur et souhaitez diviser votre bien.

Vous devez déposer/envoyer votre demande d'APD AVANT d'effectuer les travaux de division de votre bien.

Vous ne déposez/envoyez pas de demande d'APD.

Le dossier est instruit par les services communaux.

Vous êtes rappelé à l'ordre par les services de l'État, qui vous donnent un délai pour régulariser votre situation.

Votre dossier est complet. Une visite a été effectuée et le projet de division respecte les critères demandés. L'autorisation est accordée.

Soit votre dossier est incomplet, soit la visite du bien a révélé que la division ne respecte pas les critères demandés. L'autorisation est soumise à conditions.

Un refus est prononcé**

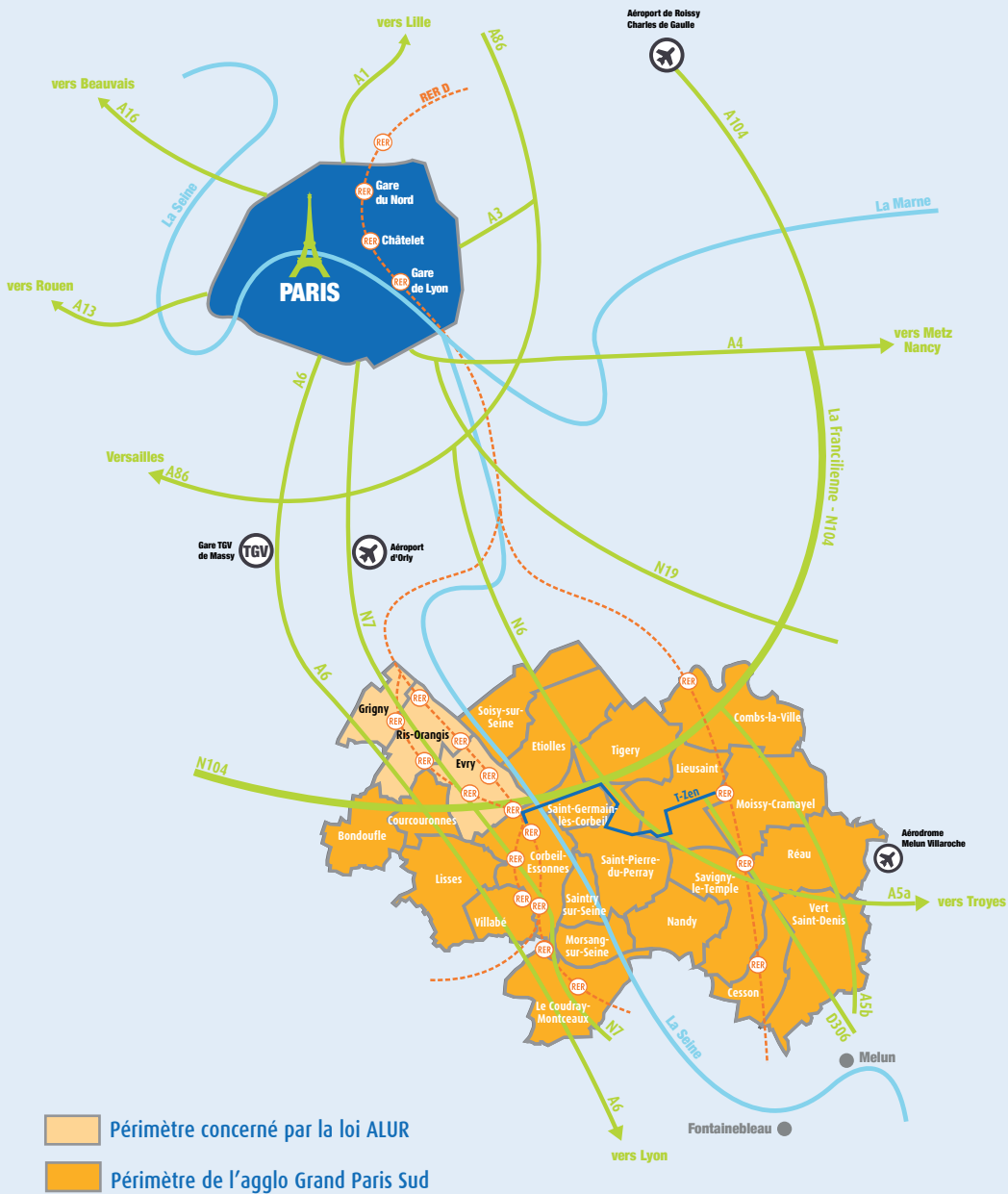
Le Préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Vous régularisez votre situation. L'autorisation est accordée.

Vous n'avez pas régularisé votre situation. Le Préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Vous divisez votre bien sans autorisation. Le Préfet ordonne le versement d'une AMENDE pouvant aller jusqu'à 25 000 €.





grandparissud.fr