

PERMIS DE LOUER

Guide pratique du propriétaire bailleur



LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

Informations et contact :
06.47.45.61.44 / mail : urbanisme@avant-monts.fr

Guide pratique du propriétaire bailleur

SOUCIEUSE DE VEILLER AU CONFORT ET AUX BONNES CONDITIONS D'HABITAT DE SA POPULATION, LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS A MIS EN PLACE LE «PERMIS DE LOUER» DEPUIS LE 1ER JANVIER 2022 SUR CERTAINS PÉRIMÈTRES DE HUIT COMMUNES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

LES COMMUNES CONCERNÉES SONT : GABIAN, MURVIEL-LÈS-BÉZIERS, THÉZAN-LÈS-BÉZIERS, SAINT-GENIÈS DE FONTEDIT, MAGALAS, CAUSSES ET VEYRAN, MONTESQUIEU ET PUISSALICON.

QUI DOIT DEMANDER UNE AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ?

Tout propriétaire (ou mandataire) qui souhaite louer un logement meublé ou non meublé destiné à l'usage d'habitation principale, se situant dans le périmètre.

QUAND FAIRE LA DEMANDE ?

La demande doit être réalisée avant la mise en location. Elle doit être renouvelée à chaque changement de locataire. * Prévoir un délai minimum d'un mois entre la demande et la mise en location.

COMMENT CONSTITUER SON DOSSIER ?

Le propriétaire fournit : le CERFA n°15 652*01 complété et signé (téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.avant-monts.fr/vivre-sinstaller/habitat-urbanisme/permis-de-louer>) et le dossier de diagnostic technique qui comprend : un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si le logement date d'avant 1949, un diagnostic technique amiante (si logement collectif), un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz (si logement date de plus de 15 ans). Voir ci-dessous le tableau récapitulatif.

OÙ DÉPOSER LE DOSSIER ? AUPRÈS DE LA MAIRIE DU LIEU DE LOCATION OU PAR MAIL : URBANISME@AVANT-MONTS.FR.

RÉCEPTION DU DOSSIER ET VISITE

Si le dossier est complet, le demandeur reçoit un accusé de réception du dossier et il est contacté par le service instructeur pour convenir d'un rendez-vous afin de contrôler le logement. Si le dossier est incomplet, le demandeur reçoit un courrier (voie électronique ou postale) stipulant les pièces manquantes. Le service instructeur suspend le délai de 1 mois (tant que le dossier n'est pas complété, aucune décision ne peut être prise. Le projet de mise en location doit être suspendu).

DÉCISION

La décision est notifiée un mois maximum après le dépôt d'une demande complète. 3 possibilités :

- Autorisation de mise en location si aucun désordre n'est constaté.
- Autorisation sous réserve de réaliser des travaux avant mise en location si des désordres mineurs sont constatés. Le propriétaire disposera d'un délai pour réaliser les travaux.

Attention tant que les travaux ne sont pas réalisés, le logement ne peut pas être mis en location.

Le demandeur devra fournir des justificatifs de travaux et une contre-visite pourra être organisée.

- Refus si des infractions sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et/ou santé des occupants.

*NB : en cas de vente du logement, le nouveau propriétaire doit réaliser une déclaration de transfert (CERFA 15663*01)

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que "Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée".

Important : en cas de non-respect des procédures, le propriétaire bailleur s'expose à un rappel à l'ordre par les services de l'Etat et le cas échéant, il pourra se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 5.000 €. En cas de nouveau manquement, l'amende peut s'élever jusqu'à 15.000 €.

Diagnostics immobiliers	Conditions	Location
 DPE	Tous les logements.	10 ans
 Électricité	Logement dont l'installation est supérieure à 15 ans.	6 ans
 Gaz	Logement dont l'installation fixe est supérieure à 15 ans.	6 ans
 ERP	Tous les logements.	6 mois
 Surface habitable : loi Boutin	Tous les logements en cas de location.	Illimité sauf travaux
 Diagnostic Amiante Parties Privatives	Tous les biens locatifs en copropriété dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.	Si négatif illimité
 Diagnostic Plomb	Tous les logements antérieurs au 1er janvier 1949.	Si positif 6 ans Si négatif illimité

AVANT LA MISE EN LOCATION

Le propriétaire doit s'assurer que le logement est décent. Pour se faire, il peut auto-évaluer la décence du logement à l'aide de la grille de la CAF : <https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/511/Offre-de-service/Logement/Accompagnement-personnalise/Annexe2-Grille-auto-evaluation.pdf>

ENTRÉE DES LIEUX

Un état des lieux décrivant précisément la composition de chaque pièce doit être réalisé à chaque entrée de locataire dans un logement. Ce document doit être signé par les deux parties (bailleur et locataire). Pour plus d'information : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>.

PENDANT LA MISE EN LOCATION

Si une clause dans le bail est prévue, le propriétaire peut bénéficier d'un droit d'accès au logement loué une fois par an, avec un avertissement préalable envoyé au locataire. Si le propriétaire bailleur constate un manque d'entretien, il peut rappeler au locataire ses obligations (privilégier des échanges écrits). Le propriétaire bailleur effectue les travaux qui lui incombent :

- Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste, ...)
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante, ...)
- Travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent
- Entretien des toitures et façades

POINTS DE VIGILANCE	
Dossier diagnostic technique	- Si des anomalies apparaissent sur un ou plusieurs diagnostics, le propriétaire doit y remédier et réaliser une nouvelle fois les diagnostics concernés.
Structure du bâti <i>Stable, bien entretenu et étanche</i>	- La toiture et les murs sont étanches et stables. Aucun élément ne risque de tomber (souche de cheminée, tuile, mur, charpente) - Le bâti est équipé de chéneaux ou gouttières permettant le ruissellement des eaux de pluie - Les menuiseries sont étanches à l'eau et à l'air - Les planchers et les escaliers sont stables - ...
Ventilation dans les pièces de service (cuisine, WC et salle de bains) <i>3 systèmes réglementaires</i>	- Soit la présence de 2 ventilations (haute et basse) dans chaque pièce de service ou d'un ouvrant avec une ventilation haute. - Soit la présence d'arrivée d'air neuf (grille sur paroi ou réglettes sur fenêtres) dans les pièces principales (chambre, salon, salle à manger) et extraction dans les pièces de service (VMC ou grille de ventilation haute) - Installation d'une VMC dans les pièces de service
Systèmes de retenu contre les chutes	- Les escaliers doivent être équipés d'une rampe (solide et fixe) permettant un appui continu durant la montée et la descente. La hauteur de la rampe doit être de 0.90 minimum. - Les garde-corps sont obligatoires pour les fenêtres situées aux étages et dont l'allège est inférieure à 0,90 m du sol. Ils doivent s'élever au moins jusqu'à 1 mètre du sol.
Equipements obligatoires	- Détecteur de fumée. - Espace aménagé pour la cuisson permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé ; - Espace aménagé pour la salle de bains (douche ou baignoire) et les WC. Ils doivent disposer d'une séparation suffisante avec les autres pièces pour permettre l'intimité personnelle.
Distribution des pièces et éclairage naturel	- La surface doit être au moins de 9 m² dans une pièce et supérieur à 7 m² pour les autres, avec une largeur minimum de 2 mètres. La hauteur sous plafond doit être de 2,20 mètres au minimum. - Les pièces de vie doivent disposer d'un éclairage naturel suffisant : les surfaces vitrées doivent être d'au moins 1/10 ème de la surface de la pièce.
Système de chauffage au gaz sécurisé	- Dans le cas d'une chaudière à ventouse (système étanche) : L'orifice d'évacuation des gaz brûlés doit être situé à 0,4 mètre au moins de toute baie ouvrante et à 0,6 mètre de tout orifice d'entrée d'air et de sortie - Dans le cas d'une chaudière raccordée à un conduit de fumée (système non étanche) : - o La chaudière doit être dotée d'un Té de purge ou d'une trappe de ramonage. - o Le conduit d'évacuation doit se situer à 40 cm de la souche - o La pièce dans laquelle se trouve la chaudière doit être équipée d'une entrée et sortie d'air. - Attestation de bon état des conduits à fournir à chaque entrée de locataire
Installation électrique sécurisée	- Absence de prises cassées ou descellées, de fils volants ou nus, etc. - Présence d'un dispositif de coupure général accessible et de disjoncteur différentiel de 30 mA - Présence de mise à la terre - Respect des règles liées aux zones dans chaque local contenant une douche ou une baignoire