

/ Questions - réponses

Combien coûte le permis de louer ?

Cette démarche est gratuite.

Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Oui. Une demande d'autorisation préalable de mise en location doit être déposée à chaque changement de locataire.

Que dois-je faire en cas d'avenant au contrat de bail ?

Seuls une nouvelle mise en location ou un changement de locataire sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au permis de louer.

Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer cette demande ?

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

Les locations aux étudiants sont-elles concernées ?

Le permis de louer s'applique à toute location faisant office de résidence principale (en matière de location, et notamment par application de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an par le locataire). Une demande d'autorisation de louer doit donc être déposée pour les locations à destination des étudiants.

Que dois-je faire en cas de refus du permis de louer ?

Le refus sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai maximum d'un mois, à compter de la date du récépissé confirmant le dépôt du dossier complet. Dans cette lettre sera préconisé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande pour pouvoir louer votre bien.

Si je ne loue pas mon logement tout de suite, l'autorisation devient-elle caduque ?

L'autorisation devient caduque si le logement n'est pas loué dans un délai de deux ans après la date d'autorisation.

/ Le périmètre concerné par le permis de louer



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS

www.grand-albigeois.fr



PERMIS DE LOUER

permisdeler@grand-albigeois.fr

05 63 76 06 06

PERMIS DE LOUER

Guide pratique

Propriétaires bailleurs



À partir du
01.NOV.2022



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS

www.grand-albigeois.fr

/ Qu'est-ce que le permis de louer ?

Le permis de louer est un outil à disposition des collectivités territoriales pour **lutter contre l'habitat insalubre et indécent**, en garantissant aux locataires un bien conforme aux normes de sécurité et de salubrité.

Il prend la forme d'une **autorisation préalable à la mise en location d'un logement**.

→ **Pour tout bail signé à partir du 1^{er} novembre 2022,**

chaque propriétaire d'un logement locatif situé dans le secteur concerné, devra effectuer cette demande en cas de première mise en location ou de changement de locataire.

/ Qui est concerné ?

Le permis de louer concerne les **propriétaires d'un logement mis en location**, vide ou meublé destiné à l'habitation principale et situé dans le périmètre défini au recto.



Le cadre juridique

- 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 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

- Par délibération du 12 avril 2022, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a institué le permis de louer, à compter du 1^{er} novembre 2022, avec un régime d'autorisation préalable.

- La loi 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 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 décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

- Le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.)

- Les articles L635-7 à L635-11 du Code de la construction et de l'habitation précisant les conditions de mise en œuvre du permis de louer.

/ Comment procéder ?

01.

Je constitue mon dossier avec

→ Le formulaire CERFA n° 15652-01 (disponible sur le site www.grand-albigeois.fr/permis-de-louer)

Un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- ✓ Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ✓ Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- ✓ Copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- ✓ État de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- ✓ État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)
- ✓ Plan d'exposition au bruit des aérodromes

02.

Je transmets ce dossier à la communauté d'agglomération de l'Albigeois

- ✓ Directement sur le site internet : www.grand-albigeois.fr/permis-de-louer
- ✓ Par courrier recommandé avec accusé de réception à : Communauté d'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand, 81160 Saint-Juéry
- ✓ Au siège de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand à Saint-Juéry.

→ **Si le dossier de demande est complet**, l'Agglomération délivre un accusé de réception de dossier complet et l'instruction débute.

→ **Si le dossier est incomplet**, l'Agglomération envoie un accusé de dépôt avec une demande de pièces complémentaires. Le délai d'instruction d'un mois ne démarre qu'à réception du dossier complet.

03.

Une visite de contrôle

Une fois le dossier complet déposé, un agent de la collectivité effectuera une visite du logement concerné par la demande. Il procèdera 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. Il pourra vérifier la conformité de l'installation d'électricité et de gaz, la présence d'ouvertures dans les pièces, la superficie des pièces avec une surface au sol d'au moins 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum, l'absence d'humidité, l'état général des équipements (chauffage, sanitaires, réseaux d'évacuation...), l'absence de risque de chute pour les personnes (garde-corps, rambarde).

04.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois m'informe par mail ou par courrier de la décision prise

1^{er} cas

l'autorisation est acceptée. Elle devra être annexée au bail de location.

2^e cas

l'autorisation avec réserve : la demande est acceptée, mais des non conformités mineures ont été relevées. Les travaux devront être réalisés au cours du bail. L'autorisation devra être annexée au bail de location.

3^e cas

le refus : tout manquement au Règlement Sanitaire Départemental, pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité des futurs occupants entraînera un refus de mise en location. Ce refus peut être levé dès lors que les travaux prescrits ont été effectués et constatés. Le refus sera transmis à la CAF et à la Préfecture.

4^e cas

l'autorisation tacite : passé le délai d'un mois, le silence de la collectivité vaut autorisation tacite.

/ Quelles sanctions ?

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

→ **Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de rejet**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à **15 000 €**.

→ Le produit de ces amendes sera directement versé à l'**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**. Cet établissement public a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants.

