QUESTIONS / REPONSES

Dois-je déposer une demande de permis de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande de permis.

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

Les agences immobilières peuvent prendre en charge cette procédure. Il leur sera demandé de fournir un mandat de gestion avec le dossier.

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

La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis au permis de louer.

Quel effet sur le bail en cas de mise en location sans permis de louer ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans obtention du permis, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Mais la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) peut décider de suspendre le versement de l'aide au logement au propriétaire.

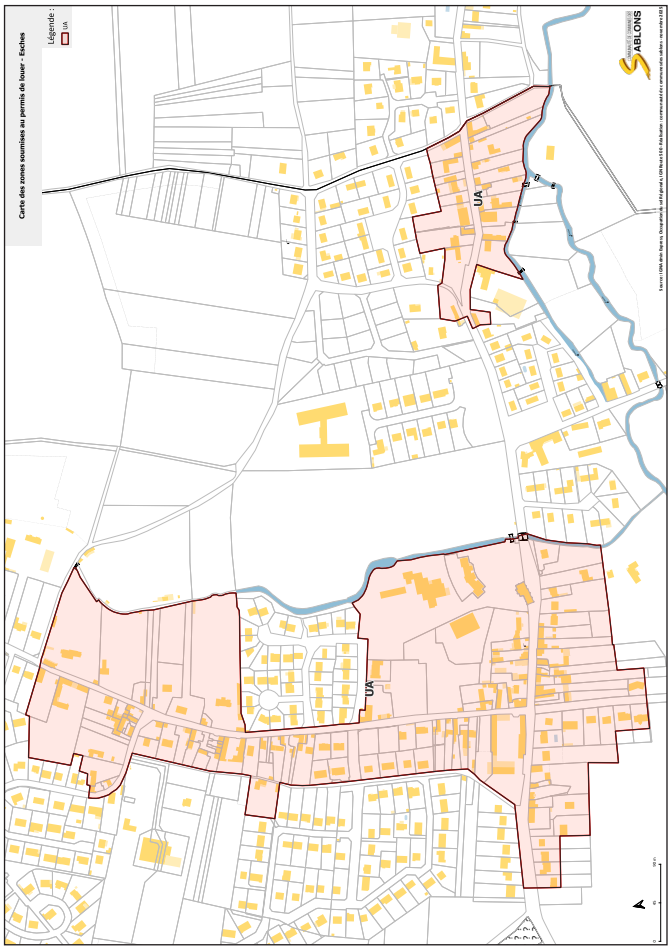
Que dois-je faire en cas d'un refus de louer mon logement ?

Un courrier vous informant d'un refus sera notifié dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de dépôt d'un dossier complet.

Ce courrier précisera les travaux à réaliser pour mettre aux normes le logement. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande pour pouvoir louer votre bien.

logement@cc-sablons.fr

PÉRIMÈTRE PERMIS DE LOUER DANS ESCHES



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRES ?

VOUS VOULEZ LOUER VOTRE BIEN ?

GUIDE PRATIQUE

PERMIS DE LOUER ESCHES

AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

POUR SAVOIR SI VOUS ÊTES CONCERNÉS

Rendez-vous sur le site de la Communauté de Communes des Sablons https://cc-sablons.com

LE PERMIS DE LOUER, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le permis de louer instauré pour la zone UA du PLU de la commune d'Esches est une autorisation préalable de mise en location (APML). L'objectif est de vérifier l'état du logement et sa conformité aux obligations règlementaires définies au code de la construction et de l'habitation.

À QUI S'ADRESSE LE PERMIS DE LOUER ?

L'APML concerne les propriétaires bailleurs qui mettent en location un logement dans le centre-ville d'Esches.

QUAND RÉALISER LA DÉMARCHE ?

L'APML doit être sollicitée et obtenue **avant** la signature de chaque contrat de bail. Elle intervient pour une première mise en location du logement ou lors d'un changement de locataire. Le Permis de louer est valable pour une durée de deux ans.

COMMENT SAVOIR SI SON BIEN EST CONCERNÉ ?

Il suffit de vérifier si le logement est situé dans le périmètre défini. Vous pouvez notamment consulter la liste exhaustive des adresses des logements concernés sur le site internet de la CCS :
https://cc-sablons.com
A noter que les propriétaires des logements situés hors de ce périmètre restent dans l'obligation de mettre en location un logement conforme aux règles de décence et de salubrité.

QUELLE EST LA DUREE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE LOUER ?

La réglementation prévoit un délai de réponse dans un délai d'un mois maximum à compter de l'envoi de l'attestation d'enregistrement de la demande faisant suite à la vérification du dossier.

LOUER SANS PERMIS / QUELLES SANCTIONS ?

Dans le cadre d'une mise en location non autorisée ou refusée, le propriétaire est passible d'une amende allant de 1 000 € à 15 000 €.

Aucune allocation logement ne pourra être versée au propriétaire et au locataire pour un logement ayant fait l'objet d'une décision de rejet du permis de louer.

COMMENT FAIRE LA DEMANDE ?

ÉTAPE 1

Envoi d'une demande d'autorisation préalable de mise en location par courriel ou par voie postale à la Communauté de communes des Sablons.

Pièces du dossier :

- Le formulaire CERFA N°15652*01 disponible sur le site de la CCS https://cc-sablons.com
- Le titre de propriété, ou acte du notaire
- Le mandat de gestion, si mandataire
- Les diagnostics techniques obligatoires du logement annexés au contrat de location :
  - ▸ Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
  - ▸ Etat des Risques et Pollutions (ERP),
  - ▸ Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le bâtiment a été construit avant 1949,
  - ▸ Etat des installations intérieures de l'électricité et du gaz si l'installation a plus de 15 ans,
  - ▸ Copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante,
  - ▸ Attestation de superficie du logement.

ÉTAPE 2

Dans les 7 jours suivant le dépôt de la demande et après examen du dossier, le propriétaire reçoit :

- si le dossier est complet : un récépissé avec la date de dépôt de la demande. Attention cela ne vaut pas pour autorisation.
- si le dossier est incomplet : un accusé de réception avec une demande de pièces complémentaires.

Le délai d'instruction d'un mois ne démarre qu'à réception d'un dossier complet.

ÉTAPE 3

La CCS contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite de contrôle du logement.

Lors de la visite, un agent de la CCS procède 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, 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).

En cas de non-décence du logement, un courrier de prescriptions précisant la nature des travaux et des aménagements à réaliser est notifié au propriétaire afin de lui permettre de mettre en conformité le logement dans le délai d'instruction.

ÉTAPE 4

Dans le mois qui suit le récépissé de dépôt d'un dossier complet et à l'appui de la visite, la CCS prend une décision d'autorisation ou de refus qu'elle notifie au demandeur. Il existe 3 types de décisions :

- Rejet en l'absence d'un dossier complet
- Autorisation de la demande : le logement peut être mis en location.
- Refus motivé de la demande : le logement ne peut être loué en l'état.

En cas de refus pour un défaut technique constaté lors de la visite, le propriétaire devra faire une nouvelle demande de permis de louer une fois les travaux réalisés.

Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie du permis de louer au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou à chaque changement de locataire.