



GUIDE PRATIQUE
DU **PERMIS**
DE LOUER

POURQUOI ?

Le permis de louer permet :

D'assurer un logement digne et conforme aux locataires et répondant aux normes en vigueur [état, surface habitable, éléments de confort...] salubre et sécurisé.

De lutter contre les marchands de sommeil.

D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

D'activer ce dispositif gratuit qui empêche les propriétaires de logements insalubres ou indécents de les mettre en location.



**Pour louer un
appartement ou une
maison demandez
votre permis de louer !**

OÙ ?

Pour tous les logements situés dans les périmètres ci-dessous :

Le centre ancien entre les quais du 1^{er} Dragons, Ragobert, du général Leclerc, les boulevards Lesire Lacam et du Nord, le chemin de la Guimbarde et la rue du Faubourg St Jacques.

La Résidence Marie-Noël située à l'angle du Boulevard Godalming et l'avenue d'Amélia.



QUI ?

Tout propriétaire d'un logement loué, meublé ou non, à titre de résidence principale du locataire.

QUAND ?

L'autorisation préalable de mise en location doit être demandée avant chaque nouvelle mise en location du logement pour un nouveau locataire. En revanche, il n'est pas exigé en cas de prolongement du bail du locataire en place.

COMMENT ?

Il s'agit, pour les propriétaires bailleurs privés de demander, auprès de la mairie, une autorisation préalable de mise en location, à l'aide du formulaire cerfa n° 15652*01 et de l'envoyer à l'accueil des services techniques de la mairie de Joigny, soit par mail soit par courrier postal accompagné du diagnostic technique du logement.

Le délai d'instruction du permis de louer est d'un mois.

Durant ce délai, votre logement doit être contrôlé par un technicien de la mairie afin de vérifier que la santé et la sécurité des futurs occupants sont respectées.



Cerfa n° 15652*01 :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394



QUELLES SONT LES SANCTIONS EN CAS D'ABSENCE D'AUTORISATION OU DE NON RESPECT ?

(art. L.635-7 du code de la construction et de l'habitation)

En cas d'absence de dépôt de demande

Jusqu'à 5000 € d'amende

Si récidive dans les 3 ans, 15 000 €

Mise en location en dépit d'un refus

Au plus égale à 15 000€

Les amendes sont versées à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).



1

LES ÉTAPES

LE DÉPÔT DE LA DEMANDE

Si le dossier de demande est complet, la mairie vous délivre un accusé de réception, qui ne vaut pas autorisation.

L'accusé de réception propose une date de rendez vous pour la visite du logement. Si cette date ne convient pas, vous pouvez demander à la changer, tout en respectant le délai d'instruction de votre dossier.

2

LA VISITE DU LOGEMENT

Cette visite permet de vérifier à l'aide de la grille du règlement sanitaire départemental portant sur la sécurité et la salubrité du logement :

- Le bon entretien ;
- La sécurité des lieux (rambarde d'escalier, garde-corps des fenêtres...) ;
- La conformité des ventilations, de l'installation électrique, des surfaces des pièces et leur luminosité naturelle ;
- Le confort habitable.

LA DÉCISION

Favorable

Si le logement est révélé conforme à tous les critères, un arrêté favorable du maire vous est notifié. Cet arrêté doit être remis au futur locataire avec le contrat de bail.

Défavorable

En cas de non-conformité et de la possible atteinte à la santé et/ou la sécurité des occupants, un arrêté de refus précisant les motifs du refus et les travaux et aménagements à réaliser pour y remédier vous est notifié par courrier recommandé avec accusé de réception. Aussi une date vous est proposée pour une nouvelle visite du logement. Si cette date ne convient pas, vous pouvez demander à la changer, tout en respectant le délai d'instruction de votre dossier.

LE RENOUVELLEMENT DE LA DEMANDE

Une fois les travaux réalisés, vous devrez déposer une nouvelle demande afin de faire contrôler la conformité de votre logement.

3

4



FAQ

Dois-je demander un permis de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une durée de validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité nécessite une nouvelle demande (art. L635-4 du code de la construction et de l'habitation).

Quelle est la démarche en cas de changement de propriétaire ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire en le déclarant à l'aide du formulaire cerfa n° 15663*01 à retourner à la mairie.

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 afin de vérifier les clauses du mandat et ses obligations.

Que dois-je faire en cas de refus de mise en location de mon logement ?

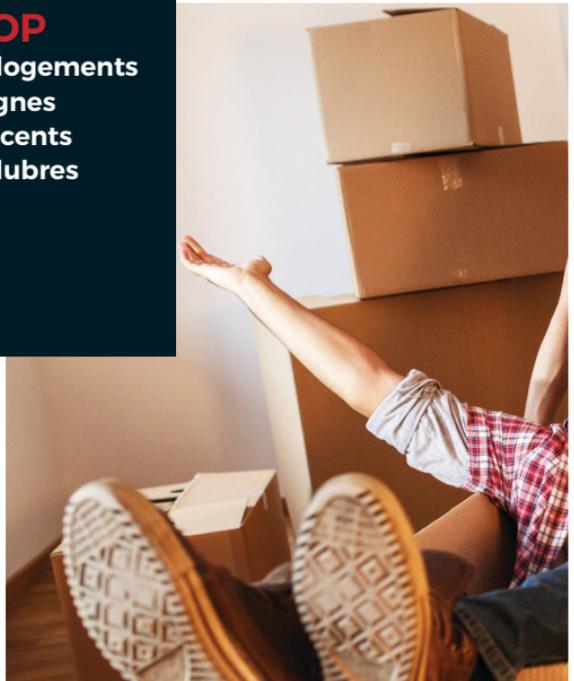
Le refus est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois à compter du dépôt de votre demande. Ce courrier préconise les travaux et aménagements à réaliser. Une fois cela effectué, vous devrez déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien

Le produit des amendes versé à l'ANAH est destiné à quels usages ?

L'ANAH peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location, soit pour des travaux de rénovation énergétique, soit pour des travaux plus lourds. Vous pouvez obtenir soit des aides financières soit bénéficier de déductions fiscales.



STOP
aux logements
Indignes
Indécents
Insalubres



Cadre Juridique :

Selon 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 des occupants, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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.

La délibération du conseil communautaire en date du 19 juin 2019 a instauré le permis de louer à Joigny.

SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

Quai de l'Hôpital - 89300 Joigny
tél. 03 86 92 48 04 - Fax : 03 86 91 43 08

WWW.VILLE-JOIGNY.FR

La lutte contre le mal-logement est l'une des priorités de la municipalité. Pionnière à l'échelle du pays, la Ville de Joigny a instauré le Permis de louer dès 2017. L'enjeu est bien, année après année, d'améliorer le parc locatif pour permettre à tous de vivre dans des conditions dignes et au-delà, de valoriser le patrimoine et le territoire. Le dispositif, qui indéniablement porte ses fruits, est également un moyen efficace de rivaliser avec ces bailleurs sans scrupules que sont les marchands de sommeil tout en assurant des garanties aux propriétaires privés respectueux.

Ce guide pratique répond à vos questions concrètes et détaille chacune des étapes menant à l'attribution du Permis de louer. Parce que la lutte contre l'habitat indigne se mène à plusieurs, il est indispensable que chacune et chacun soit parfaitement informé.

Nicolas SORET
Maire de Joigny

