

DÈS LE 1ER  
MARS 2021 !



# LE PERMIS DE LOUER À STENAY

## LE GUIDE PRATIQUE



Communauté de Communes  
du Pays de  
Stenay et du Val Dunois

# Pourquoi un permis de louer à Stenay ?

••••

La **Mairie de Stenay** et la **Communauté de Communes du Pays de Stenay et du Val Dunois** s'inscrivent dans les politiques d'amélioration de l'habitat, et également dans la lutte contre l'habitat indigne.

La Ville met en place le dispositif du « **permis de louer** ». Il complète d'autres outils mis en place localement, dont l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, destinée à conseiller et subventionner les propriétaires bailleurs qui proposent des logements de qualité.

**A partir du 1<sup>er</sup> mars 2021**, les propriétaires bailleurs d'un logement devront obtenir un permis de louer.

Cette garantie d'un parc locatif digne et salubre présente plusieurs avantages :

- ⇒ Lutte contre les marchands de sommeil !
- ⇒ Favorise un parc locatif sain et sûr.
- ⇒ Rassure les locataires comme les propriétaires.
- ⇒ Participe à l'attractivité du territoire.







## Qui est concerné par le permis de louer ?

Pour toute première location ou changement de locataire, le propriétaire du bien à **l'obligation** de demander un permis de louer.

Les renouvellements, les reconductions ou les avenants de bail ne sont pas concernés par le permis de louer. Cette mesure de protection ne s'applique pas non plus aux locations touristiques dits « saisonnières » (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

### 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 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.

Pour rappel, selon l'article 6 de 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

# Le mode d'emploi du permis de louer

## 1

## Zone soumise à autorisation

Espace hachurée en rouge, située dans les zones UA du PLU

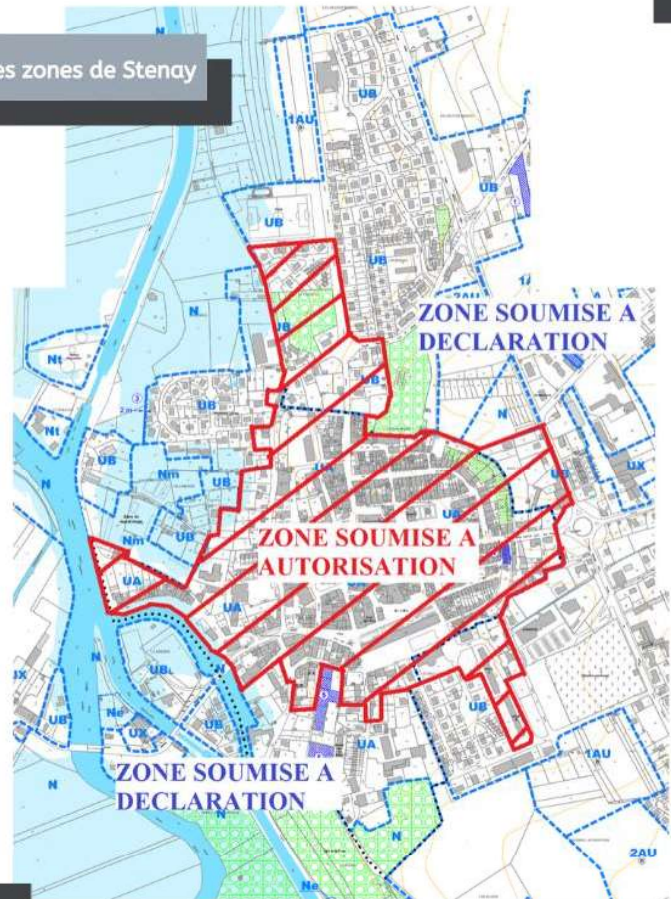
Il s'agit pour les propriétaires bailleurs privés, pour une première mise en location ou un changement de locataire, de demander et d'obtenir l'autorisation préalable pour louer le logement.

Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

Il repose sur une conformité du logement aux textes.

L'autorisation est valable deux ans.

Carte des zones de Stenay



Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

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

## → Étape 1

## DÉPOT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable comprenant :

Le formulaire CERFA n° 15652\*01 complété téléchargeable sur : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394) (documents obligatoires)

- Le dossier de diagnostic technique (DDT) : exposition au plomb, à l'amiante et aux termites ou encore l'état des risques naturels et technologiques dans la zone où se situe le logement en question, etc....

### Si existant :

- Le projet de bail ou le bail ;
- Les plans intérieurs ;
- Des photographies du bien.



## Coût de la demande ? 0 € !

*Pour sa première année de mise en application,  
le service n'est pas facturé!*

## Mémo!

Chaque propriétaire a l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique (dit "DDT") (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupant :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) dont la validité est de 10 ans.
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 dont la validité est de 6 ans si positif, illimitée si négatif.
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante, avec une validité illimitée.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (validité : 6 ans).



**Réception du dossier complet**  
au minimum 1 mois avant la date  
souhaitée d'effet du bail



par mail :  
[permisdelouer@stenay.fr](mailto:permisdelouer@stenay.fr)



par lettre recommandée, avec accusé  
de réception :  
A l'attention de M. le Maire  
Hôtel de Ville  
Place de la République 55700 STENAY



Étape 2

## REMISE DU RÉCÉPISSÉ

- Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.
- Si le dossier n'est pas complet, la mairie renvoie directement le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir.
- Le propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



## → Étape 3

## VISITE DE CONTRÔLE

- Une fois la **demande transmise**, le propriétaire ou son mandataire sont contactés pour fixer une visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, il est procédé 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.
- Au terme de la visite, un rapport de visite est rédigé et formule un avis (**favorable / défavorable**). Le cas échéant, la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits sera indiquée.

## → Étape 4

## DÉCISION

- A l'appui du rapport de visite, le maire prend une décision (**Autorisation / Refus**). La décision est **notifiée** au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier complet**, par voie postale ou dématérialisée.
- Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie de **la description des désordres constatés** et de **la prescription des travaux** à mettre en œuvre le cas échéant pour y remédier.
- Une fois **les travaux réalisés** et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement. Une contre visite est alors effectuée pour constater la mise en conformité.

## Quelles sanctions ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement, 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 €** (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 € (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

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. Elle accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est **sans effet sur le bail** dont bénéficie le locataire.



## 2

## Zone soumise à déclaration

Espace hachurée en bleu sur la carte



Étape 1

### DÉPÔT DE LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Le propriétaire a l'obligation de déposer la déclaration de mise en location dans les 15 jours suivant la signature du bail comprenant :

- Le formulaire CERFA n°15651\*01 complété téléchargeable sur :  
[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47392](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47392)
- Le dossier de diagnostic technique (DDT) ;
- Le bail ;
- Le nombre d'occupants ;
- Le montant du loyer et des charges.

**Réception du dossier**  
au minimum 15 jours avant la date  
souhaitée d'effet du bail



Déposé directement à  
l'Hôtel de Ville



par mail :  
[permisdelouer@stenay.fr](mailto:permisdelouer@stenay.fr)



par lettre recommandée, avec accusé  
de réception :  
A l'attention de M. Le Maire de la Ville  
de Stenay  
Place de la République 55700 STENAY

## → Étape 2

## REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

- Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de déclaration de mise en location.
- Si le dossier n'est pas complet, la mairie renvoie directement le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir.
- Le propriétaire dispose d'un délai de 1 mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

## → Étape 3

## INFORMATION DE LA CAF ET DU LOCATAIRE

Le propriétaire transmet la copie du récépissé :

- À l'organisme (la CAF ou la MSA) afin de bénéficier du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement.

*En l'absence de déclaration, l'organisme peut décider de suspendre le paiement en tiers payant des aides personnelles au logement. Autrement dit, le propriétaire ne percevra plus que la part du loyer due par le locataire.*

- Au locataire pour information.

## Quelles sanctions ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de la déclaration de mise en location, 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 €** (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

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. Elle accorde des **aides financières** pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés en difficulté.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des **aides personnelles au logement** est subordonné à la production du récépissé de la déclaration



## Questions ? Réponses !

*Les réponses à toutes vos questions !*

**Dois-je déposer une déclaration de louer à chaque changement de locataire ?**  
Oui, la déclaration doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

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

Seule la 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.



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

**Le permis de louer à 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 d'autorisation.

## **En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?**

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.

**(NB : une autorisation est valable deux ans).**

Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de la mairie, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

La déclaration de transfert est établie à l'aide du formulaire CERFA n°15663\*01 à retourner en mairie.

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

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 de dépôt de la déclaration.

Dans cette lettre sera listé l'ensemble des travaux à réaliser. Une fois les travaux effectués, vous serez dans l'obligation de déposer une nouvelle demande en mairie pour pouvoir louer votre bien.

## **Quel (s) effet (s) sur le bail en cas de mise en location sans autorisation ?**

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

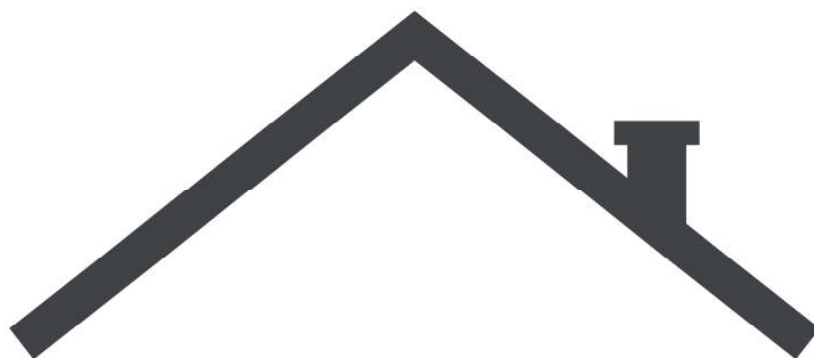
## **Si je ne loue pas mon logement tout de suite ?**

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

## **Le produit des amendes sera reversé directement à l'ANAH. Concrètement pour quoi faire ?**

L'Agence Nationale de l'Habitat peut aider les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements destinés à la location sous certaines conditions.

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur vos revenus fonciers bruts. En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



# LE PERMIS DE LOUER À STENAY

Pour plus d'informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :

[permisdelouer@stenay.fr](mailto:permisdelouer@stenay.fr)



Communauté de Communes  
du Pays de  
*Stenay et du Val Dunois*