

# PERMIS DE LOUER

## FOIRE AUX QUESTIONS



## Qu'est-ce que le dossier de diagnostic technique et comment le constituer ?

Pour obtenir un permis de louer, le propriétaire doit obligatoirement fournir un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) du logement. Ce dossier est composé des éléments suivants :

- *Diagnostic de performance énergétique (validité : 10 ans)*
- *Constat de risque d'exposition au plomb (validité : illimitée)*
- *Copie du diagnostic amiante mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante (pour les logements construits avant le 01/07/97)*
- *Diagnostic de moins de 6 ans des installations intérieures d'électricité et de gaz ayant plus de 15 ans (validité : 3 ans)*
- *État des risques et pollutions (validité : 6 mois)*

Plus d'infos sur le DDT : <https://urlzs.com/zB36N>

Pour effectuer un diagnostic technique, il est obligatoire de passer par un diagnostiqueur professionnel, certifié par un organisme accrédité COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Vous trouverez des listes de diagnostiqueurs sur : [diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr](http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)

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

Oui, une nouvelle demande de permis de louer doit être déposée dès lors qu'il y a un changement de locataire.

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

Un permis de louer doit être déposé uniquement en cas de nouvelle mise en location d'un logement ou lorsqu'il y a un changement de locataire.

Un avenant, une reconduction ou un renouvellement de bail ne nécessite donc pas de déposer une nouvelle demande de permis.

### Que se passe-t-il en cas de changement de propriétaire ?

#### AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

Si l'autorisation préalable de mise en location est en cours de validité, elle peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Pour cela, le nouveau propriétaire doit remplir la déclaration de transfert (cerfa\_15663.do) et l'envoyer à la mairie. Ce transfert prend effet à compter du dépôt de la demande.

#### DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Une déclaration devra être envoyée par le nouveau propriétaire en cas de changement de locataire.

→ *lien vers le Cerfa n°15663*

[www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15663.do](http://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15663.do)

### Mon logement est géré par une agence immobilière. Qui s'occupe des démarches ?

Les agences immobilières se chargent d'effectuer la demande de permis de louer pour le compte de leurs clients. N'hésitez pas à vous rapprocher de votre agence pour connaître les clauses du mandat.

## Quel est le délai d'instruction de la déclaration de mise en location (DML) ?

Un rendez-vous sera proposé pour le dépôt de votre demande, afin de vérifier la complétude du dossier :

### → *Mon dossier est complet*

La mairie vous transmet un récépissé d'accusé de réception de votre demande. Une copie de cet accusé est à joindre au contrat de bail. Il faudra un délai de maximum 15 jours pour l'instruction d'un dossier.

### → *Mon dossier est incomplet*

Vous êtes informé lors du rendez-vous des pièces manquantes, et disposez alors de 30 jours pour fournir ces pièces.

### → *Lien vers le Cerfa n°15651*

[www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15651.do](http://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15651.do)

## Je n'ai pas loué mon logement tout de suite. Le permis est-il toujours valable ?

L'autorisation préalable de mise en location est valable 2 ans. Passé ce délai, si aucun locataire n'occupe le logement il faudra alors déposer une nouvelle demande.

## Mon autorisation préalable de mise en location a été rejetée. Que dois-je faire ?

En cas de refus, la ville adresse au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception qui préconise les travaux à réaliser pour lever le refus. Une fois les travaux effectués, le propriétaire doit soumettre une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location.

Attention, si un logement est loué malgré un refus, le propriétaire s'expose à des sanctions financières.

## Quel est le délai d'instruction de l'autorisation préalable de mise en location (APML) ?

Un rendez-vous sera proposé pour le dépôt de votre demande, afin de vérifier la complétude du dossier :

### → *Mon dossier est complet*

Vous serez contacté par les services de la Ville pour effectuer une visite de contrôle du logement. Dans cette attente, le délai d'instruction est suspendu. À l'issue de cette visite, une autorisation (ou non) de louer vous sera notifiée, soit dans un délai de maximum 1 mois pour l'instruction d'un dossier complet. Passé ce délai, si vous n'avez eu aucun retour, le Permis de louer sera considéré comme acquis.

### → *Mon dossier est incomplet*

Vous êtes informé lors du rendez-vous des pièces manquantes, et disposez alors de 30 jours pour fournir ces pièces. Passé ce délai et en l'absence des pièces complémentaires, la demande sera refusée.

### → Lien vers le Cerfa n°15652

[https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_15652.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15652.do)

## Sur quels critères est évalué mon logement ?

Dans le cadre d'une autorisation préalable de mise en location, les services de la ville prennent rendez-vous pour visiter le logement. Le but est de s'assurer de la salubrité et de la sécurité du logement.

Voici quelques critères d'évaluation pouvant conduire à un refus :

- *Absence de chauffage ou logement très mal isolé*
- *Absence de fenêtre*
- *Absence de sanitaires*
- *Installations électrique / gaz vétustes*
- *Surface habitable insuffisante*  
(minimum 9m<sup>2</sup> pour une personne seule avec une hauteur sous plafond de minimum 2,20m)
- *Présence de nuisibles ou de parasites*  
(rongeurs, cafards...)
- *Présence de moisissures*
- *Présence de plomb dans les peintures*

## Existe-t-il des aides pour financer la rénovation de mon logement ?

Si vous devez effectuer des travaux de rénovation énergétique dans votre logement, vous pouvez contacter un conseiller FAIRE, pour avoir des conseils neutres et gratuits sur votre projet. Les conseillers en rénovation FAIRE peuvent vous renseigner et vous accompagner sur les questions :

- **Financières** : *quelles sont les aides mobilisables pour mon projet ? Ma prime rénov, certificat d'économie d'énergie, ANAH, action logement, éco-prêt, ...*
- **Techniques** : *quel isolant choisir ? Quelle épaisseur mettre en place ? ...*
- **Juridiques** : *relecture des devis, garantie et assurance, ...*

**POUR ENGAGER DES TRAVAUX DE QUALITÉ ET MOBILISER UN MAXIMUM D'AIDES FINANCIÈRES, PRENEZ CONTACT AVEC VOTRE CONSEILLER DE PROXIMITÉ :**

### **ALEC 91 : Agence Locale de l'Energie et du Climat Sud Parisienne** **Maison départementale de l'habitat**

1 boulevard de l'Ecoute S'il Pleut - 91000, Évry-Courcouronnes  
01 81 85 00 89 - [eie@alec-sudparisienne.org](mailto:eie@alec-sudparisienne.org)

### **SOLIHA Yvelines-Essonne : Solidaires pour l'Habitat - Essonne** **Maison départementale de l'habitat**

1 boulevard de l'Ecoute S'il Pleut - 91000, Évry-Courcouronnes  
01 60 78 53 00 - [contact.essonne@soliha.fr](mailto:contact.essonne@soliha.fr)

Plus d'informations sur [www.adil91.org](http://www.adil91.org) ou [www.faire.fr](http://www.faire.fr)

## Que se passe-t-il si je loue mon logement sans permis ?

**Le permis de louer est obligatoire sur les périmètres mentionnés par la ville.**

Tout propriétaire contrevenant s'expose à une amende de 5 000€. En cas de récidive dans les 3 ans, le montant maximal est porté à 15 000€ (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation).

Si l'Autorisation préalable de mise en location a été refusée et que vous louez malgré tout votre logement, vous vous exposez à une amende de 15 000€ (article L635-7 du code de la construction et de l'habitation). De plus, la Caisse d'Allocations Familiales ne vous versera plus l'Aide au Logement.

Le produit de ces amendes revient à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), qui aide notamment les propriétaires à financer des travaux.



**RETROUVEZ LE FORMULAIRE EN LIGNE ET TOUTES LES INFORMATIONS RELATIVES AU «PERMIS DE LOUER» SUR LE SITE DE LA VILLE :**

[www.ville-epinay-senart.fr/permis-de-louer/](http://www.ville-epinay-senart.fr/permis-de-louer/)

**COURRIEL :** [permisdelouer@ville-epinay-senart.fr](mailto:permisdelouer@ville-epinay-senart.fr)