

LE PERMIS DE LOUER : FOIRE AUX QUESTIONS

OBLIGATIONS RELATIVES AU PERMIS DE LOUER

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

Le permis de louer est obligatoire sur les cinq périmètres déterminés par Terre de Provence Agglomération sur les communes de Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Orgon et Rognonas. Selon le code de la construction et de l'habitation, tout propriétaire contrevenant s'expose à une amende d'un montant maximum de 5 000 €. En cas de récidive, le montant maximal peut être porté à 15 000 €. 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 d'un montant maximum de 15 000 €.

Suis-je tenu d'attester de l'obtention du permis de louer auprès de mon locataire ?

Oui, l'autorisation préalable à la mise en location doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

LOGEMENTS CONCERNÉS

Mon logement est neuf ou très récent. Suis-je concerné ? Quels sont les diagnostics à fournir dans ce cas ?

Oui. Le permis de louer s'applique aux mises en location et changements de locataires des logements loués à titre de résidence principale, qu'ils soient vides ou meublés, sauf les logements locatifs sociaux et les logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat (c'est-à-dire les logements appartenant à des particuliers qui font l'objet d'une convention avec l'Anah impliquant la pratique d'un loyer social ou très social), et ce quelle que soit l'année de construction du bâtiment.

Le constat des risques d'exposition au plomb et l'état sur l'amiante ne concernent pas les logements récents (le premier s'applique uniquement aux logements construits avant 1949, et le second aux logements construits avant 1997). De la même façon, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz n'est obligatoire que si l'installation a plus de 15 ans : dans le cadre du dépôt de dossier, vous pouvez fournir l'acte de vente attestant de la construction récente du bien, ou le Consuel qui atteste de la conformité de l'installation électrique.

Le DPE et l'état des risques naturels et technologiques (que l'on peut éditer gratuitement via le lien erial.georisques.gouv.fr) sont à fournir et doivent être en cours de validité.

Je loue mon logement à un membre de ma famille, ou à un étudiant. Suis-je concerné ?

Oui. Dans la mesure où un contrat de location a été signé, l'autorisation préalable à la mise en location doit y être annexée même si le contrat est passé entre deux membres d'une même famille ou à un étudiant.

Je loue un logement meublé. Suis-je concerné ?

Oui. Le permis de louer s'applique aux logements loués vides ou meublés.

J'ai déjà obtenu le permis de louer pour mon logement. Dois-je refaire la démarche en cas de changement de locataire ?

Oui. En référence à l'article L635-4 du code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

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

Les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants au bail ne sont pas concernés.

INSTRUCTION DU PERMIS DE LOUER

La démarche d'obtention du permis de louer est-elle payante ?

Non, la démarche est strictement gratuite pour le propriétaire.

Quel est le délai d'instruction de la demande d'autorisation préalable à la mise en location ?

Au moment du dépôt de votre demande, vous recevez un récépissé attestant que le service instructeur de Terre de Provence a bien reçu votre dossier. La collectivité dispose alors d'un mois pour vérifier que votre dossier est complet et l'instruire sur la base du dossier de diagnostic technique et de la visite du logement.

J'ai envoyé mon dossier à Terre de Provence Agglomération mais je n'ai pas reçu de récépissé. Puis-je considérer que j'ai obtenu le permis de louer ?

Non. Sans récépissé de dépôt, le dossier n'est pas considéré comme déposé auprès du service instructeur, qui n'a pas été en capacité de l'instruire.

Je n'arrive pas à envoyer mon dossier au service instructeur par voie dématérialisée car les pièces sont trop volumineuses. Comment puis-je procéder ?

Afin de déposer une demande dont les pièces sont parfois trop volumineuses pour être envoyées par courriel, vous pouvez utiliser un service de transfert de fichiers volumineux tel que [GrosFichiers](#) ou [WeTransfer](#), qui s'utilisent gratuitement et sans inscription. Ce service permet également de suivre votre envoi en vous assurant du téléchargement des fichiers par votre destinataire.

Que se passe-t-il si je dépose un dossier incomplet ?

Le service instructeur de Terre de Provence Agglomération vous contacte par courriel pour vous demander les pièces manquantes.

Pourquoi dois-je fournir un dossier de diagnostic technique ? Et comment puis-je le constituer ?

Depuis 1989, la loi tendant à améliorer les rapports locatifs impose aux bailleurs de fournir un dossier de diagnostic technique à leurs locataires, qui doit être annexé au contrat de location. Ainsi, le permis de louer permet un contrôle des obligations légales en matière de contrats de location, qui s'appliquent sur tout le territoire national. Pour effectuer un diagnostic technique, il est obligatoire de passer par un diagnostiqueur professionnel, certifié par un organisme accrédité COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Quelle est la durée de validité des diagnostics que je dois fournir ?

Diagnostic	Durée de validité	Spécificités
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10 ans	Doit avoir été réalisé après le 1 ^{er} juillet 2021.
Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz	6 ans	/
Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)	Dépend de l'absence ou la présence de plomb	Si pas de plomb ou présence minimale de plomb : illimité. Si concentrations de plomb : 6 ans.
Etat d'amiante	Illimité	/
Etat des risques naturels et technologiques	6 mois	/

Le constat des risques d'exposition au plomb et l'état d'amiante ne concernent pas les logements récents (le premier s'applique uniquement aux logements construits avant 1949, et le second aux logements construits avant 1997). De la même façon, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz n'est obligatoire que si l'installation a plus de 15 ans : dans le

cadre du dépôt de dossier, vous pouvez fournir l'acte de vente attestant de la construction récente du bien, ou le Consuel qui atteste de la conformité de l'installation électrique.

La visite du logement est-elle obligatoire ?

Oui. Au même titre que l'analyse du dossier de diagnostic technique, fourni au moment du dépôt de la demande de permis de louer, la visite constitue une deuxième étape nécessaire à l'instruction du dossier, pour permettre à la collectivité de prendre une décision adéquate au regard de la situation du logement. Si la visite n'est pas fixée dans les trois semaines suivant le dépôt de la demande, celle-ci est classée sans suite et le permis de louer n'est pas obtenu. Un nouveau dossier devra être déposé pour permettre l'autorisation préalable à la mise en location.

Quels points et équipements de mon logement seront vérifiés dans le cadre de la visite technique ?

L'agent qui effectue le contrôle du logement dans le cadre de la visite technique s'appuie sur une grille élaborée par les services de l'Etat, qui prend en compte les points suivants (liste non exhaustive) :

- Le bâti (fissures, étanchéité eau/air, problème d'ouverture des menuiseries...),
- Le volume (superficie, hauteur de plafond...),
- L'éclairage naturel,
- La performance énergétique,
- L'installation électrique (surcharge des prises, fils électriques apparents, absence de dispositif de coupure générale...),
- L'installation de gaz,
- La fourniture d'eau potable et le dispositif de production d'eau chaude,
- Le chauffage (absence de chauffage dans une pièce principale, logement très mal isolé...),
- L'évacuation des eaux usées,
- Le niveau d'humidité (présence d'auréoles, de moisissures...),
- La présence de plomb ou d'amiante dans les revêtements,
- La ventilation,
- Les dispositifs de retenue des personnes (rampes d'escaliers, garde-corps aux fenêtres, balcons et mezzanines...),
- Les risques particuliers (présence de nuisibles, suroccupation d'animaux ou de personnes...).

Les parties communes sont-elles concernées ?

Oui. Par souci de cohérence, la visite a également pour objectif de vérifier que les parties communes, au même titre que les parties privatives, ne présentent aucun risque pour la sécurité des occupants et la salubrité publique. Ainsi, le manque d'entretien ou le mauvais état des parties communes (au niveau des escaliers, réseaux, de l'électricité ou encore de la gestion des déchets, par exemple) peuvent constituer un motif de refus du permis de louer.

J'ai reçu une décision qui ne m'autorise pas à louer mon logement (autorisation sous réserves ou refus). Sur quelles bases légales s'appuie cette décision ?

Le permis de louer ne peut être délivré lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs, et peut être refusé ou soumis à conditions lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Ainsi, chaque logement fait l'objet d'une analyse au cas par cas, mais les bases légales du dispositif sont essentiellement les suivantes (liste non exhaustive) :

- Le code de la santé publique,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dit « décret décence »,
- Le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Pourquoi ai-je reçu un recommandé avec avis de réception dans le cadre de ma demande de permis de louer ?

Les décisions d'autorisations sous réserves et de refus sont envoyées aux propriétaires par recommandé avec avis de réception. Dans le premier cas, dont le degré de gravité est moindre (désordres constatés dans le logement relevant de l'indécence essentiellement), un délai de trois mois est laissé au propriétaire pour réaliser les travaux prescrits. La voie recommandée a alors pour objet de contrôler l'exécution des travaux dans le respect du délai imposé. Dans le second cas, plus grave (risque pour la santé ou la sécurité du futur occupant), le recommandé a pour objet d'assurer la notification du refus de la demande auprès du propriétaire, qui s'expose à une amende au plus égale à 15 000 € s'il met son logement en location en l'état.

Pourquoi ai-je reçu un classement sans suite de ma demande ? Que dois-je faire dans ce cas ?

La collectivité dispose d'un mois pour instruire la demande d'autorisation préalable à la mise en location sur la base du dossier de diagnostic technique et de la visite du logement. Si la visite n'est pas organisée dans les trois semaines suivant le dépôt d'un dossier complet, la collectivité ne dispose pas d'éléments suffisants pour se prononcer sur la décision adaptée à l'état du logement. Dans le même temps, le code de la construction et de l'habitation prévoit qu'à défaut d'une notification d'une décision expresse au cours du délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le silence gardé par l'administration vaut autorisation. Ainsi, pour éviter la délivrance d'une autorisation tacite, un classement sans suite peut être notifié au cours des derniers jours précédant l'échéance du dossier. Il est alors demandé au propriétaire de déposer une nouvelle demande auprès du service instructeur, sur la base du formulaire cerfa n°15652*01 complété (le dossier de diagnostic technique n'a pas besoin d'être fourni de nouveau).

Mon logement est géré par une agence immobilière. Puis-je lui demander de se charger de la démarche d'obtention du permis de louer ?

Oui. Les agences immobilières ou mandataires peuvent effectuer le dépôt de la demande pour un tiers, et représenter le propriétaire lors des visites techniques et des échanges avec le service instructeur. Néanmoins, les courriers valant décision sont systématiquement adressés au propriétaire, avec une copie par courriel à l'agence immobilière ou au mandataire qui suit la demande.