

PERMIS DE LOUER À PROVINS

UN OUTIL POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ
DES LOGEMENTS EN CENTRE HISTORIQUE

GUIDE PRATIQUE

pour la déclaration et l'autorisation préalable
de mise en location à Provins



Dans le cadre de sa politique en faveur de l'amélioration de l'habitat, la ville de Provins souhaite aujourd'hui renforcer son action au travers un dispositif permettant la vérification de la qualité des logements locatifs privés, en amont de leur occupation.

Le 18 octobre 2024, le conseil municipal de Provins a délibéré pour instituer le Permis de louer sur la commune, en vue d'améliorer l'état du parc locatif, assurer aux locataires un logement décent, et renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville.

Vous trouverez ci-dessous, toutes les informations nécessaires sur les démarches à effectuer pour obtenir votre permis de louer.

QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire bailleur a l'obligation de disposer d'un « permis de louer » en cas de première ou de nouvelle mise en location. Il doit donc être renouvelé à chaque changement de locataire (nouveau bail). Le permis de louer reste valable 2 ans en l'absence de location. Ne sont pas concernés les renouvellements et avenants au bail.

Les démarches pour obtenir le permis de louer sont gratuites.

POUR QUELS LOGEMENTS ?

Les logements à usage de résidence principale, de plus de 15 ans : locaux loués à usage d'habitation principale, ou à usage mixte professionnel et d'habitation meublés et non meublés.

Ne sont pas concernés, les logements sociaux et les logements qui font l'objet d'une convention avec l'Etat, les locations touristiques ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire.

COMMENT DEMANDER MON PERMIS DE LOUER ?

À PROVINS DEUX REGIMES SONT INSTITUÉS EN FONCTION DU SECTEUR CONCERNÉ :

1 LE RÉGIME DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION (APML) SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU «CENTRE-VILLE»

Les demandes doivent être effectuées et le permis obtenu avant la mise en location du logement (avant la date effective du bail et l'entrée dans les lieux du locataire).

2 LE RÉGIME DE LA DÉCLARATION À LA MISE EN LOCATION (DML) PÉRIMÈTRE COMMUNAL- HORS SECTEUR DE L'OPAH-RU

Les démarches sont à effectuer dans un délais de quinze jours maximum après la mise en location du logement.

1 | AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

ÉTAPE 1 La demande : Avant la conclusion du contrat de location et l'entrée du locataire dans le logement, adressez à la Mairie de Provins votre demande d'autorisation préalable composée :

- Du **formulaire CERFA n°15652*01** complété
- Du **Dossier de Diagnostic Technique** que chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir avec le contrat de location :
 1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE- Conforme aux nouvelles dispositions/Moins de 10 ans)
 2. Le constat des risques d'exposition au plomb (ou CREP) pour les logements construits avant 1949 (validité 6 ans)
 3. Le 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 1997 sauf maison individuelle (validité illimitée)
 4. Le diagnostic de l'installation d'électricité et/ou de gaz (validité 6 ans)

ÉTAPE 2 La remise du récépissé de dépôt : A réception des pièces, si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un récépissé de dépôt (**qui ne vaut pas autorisation de louer**) dans un délai de 7 jours suivant la réception et l'instruction débute (délai d'instruction 1 mois).

Si le dossier de demande est incomplet, une demande de pièces complémentaires est adressée au propriétaire, l'invitant à fournir, dans un délai de 1 mois les pièces nécessaires afin d'éviter que sa demande ne soit rejetée.

En cas de problèmes de délais justifiés, il est possible d'accorder au demandeur l'annulation de sa demande pour en éviter son rejet. Dans ce cas, il conviendra de déposer une nouvelle demande une fois le dossier complet.

Dans l'intervalle, le bien ne peut-être loué, le locataire ne peut pas rentrer dans le logement.

ÉTAPE 3 L'instruction et la visite du logement : Au plus tôt dans le mois qui suit la délivrance du récépissé de dépôt, un agent assermenté de la mairie contacte le propriétaire afin de convenir d'un rendez-vous pour la visite de contrôle du logement. Une évaluation de l'état du logement est réalisée à l'aide d'une fiche réglementaire de visite.

Plusieurs critères sont notamment vérifiés :

- Une surface au sol de logement d'au moins 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum,
- La présence d'ouvertures dans les pièces et d'un éclairage naturel suffisant.
- Le bon état des ouvrants, et des moyens de ventilation,
- La conformité des installations d'électricité et de gaz,
- Le bon état général des équipements (chauffage, sanitaires et réseau d'évacuation...),
- L'absence de risque de chute pour les personnes (garde-corps, rambarde...).
- Le bon état des murs, revêtements, l'absence d'humidité de moisissure et de dégradation majeures.

Le but de la visite est de s'assurer que le logement respecte les critères de décence (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 issu des lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs)

Point de vigilance :

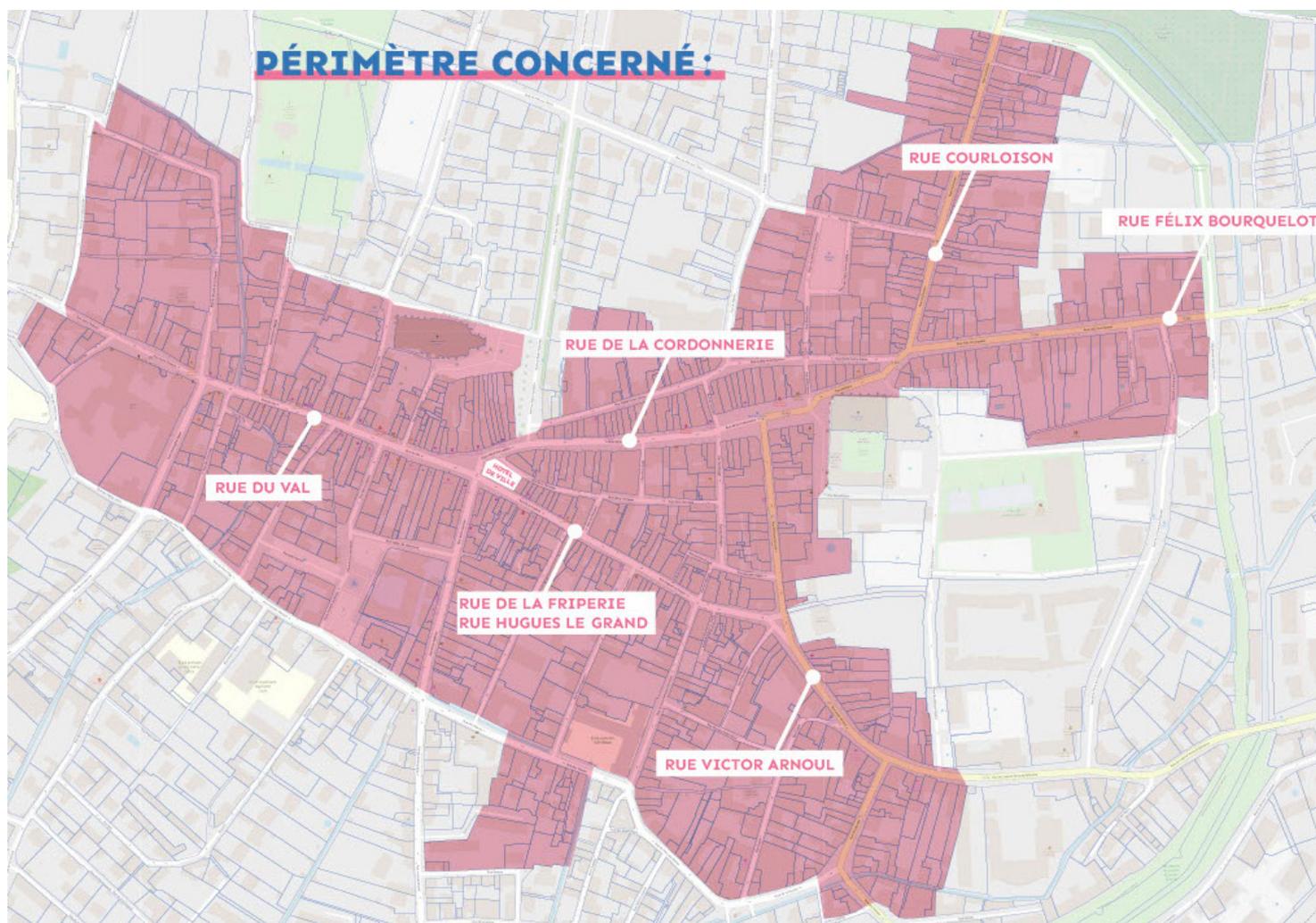
En cas d'incapacité pour l'opérateur d'accéder au bien dans le délai imparti, le propriétaire recevra un courrier recommandé avec accusé de réception.

1 | AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

ÉTAPE 4 Décision notifiée par la commune : Plusieurs décisions sont possibles à l'issue de l'instruction :

- **Vous recevez votre autorisation expresse :** vous pouvez louer votre logement. Il répond à l'ensemble des critères de décence. Le permis vous est accordé, il est à joindre au contrat de bail.
- **Vous recevez une autorisation assortie de prescriptions :** vous pouvez louer votre logement. Toutefois, il présente des désordres mineurs ne rendant pas le logement inhabitable, mais nécessitent la réalisation de quelques travaux de mise aux normes .
Le permis est accordé mais l'autorisation est assortie d'une ou plusieurs prescriptions de travaux à réaliser dans un délais raisonnable, à l'issue des travaux réalisés il est conseillé de transmettre à la Mairie les justificatifs et photos pour intégration à votre dossier.
- **Vous recevez un rejet motivé :** Votre logement présente des désordres majeurs et ne peut être loué. Une liste des non-conformités constatées vous est adressée à l'appui de la décision de refus. Une nouvelle demande d'autorisation préalable de louer devra être déposée, lorsque les travaux auront été effectués.
- **Autorisation tacite de mise en location :** En cas de non-retour du service instructeur de la mairie dans le délai réglementaire d'un mois à compter du récépissé de dépôt, vous pouvez louer votre logement.

Nota : Un permis de louer ne peut être délivré lorsque l'immeuble ou le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.



2 | DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

ETAPE 1 : Dans un délai de 15 jours maximum suivant la conclusion du contrat de location du logement, adressez à la Mairie de Provins votre déclaration de mise en location composée :

- Du formulaire CERFA n°15651*01 complété
- Du Dossier de Diagnostic Technique (même dossier que pour les demandes d'autorisation préalables)

ETAPE 2 : A réception des pièces, la Mairie dispose d'une semaine pour répondre, si votre dossier est complet, vous recevez un récépissé de déclaration de mise en location à joindre au contrat de bail.

Si votre dossier est incomplet vous disposez d'un délai de 1 mois pour régulariser. A défaut une nouvelle déclaration devra être effectuée.

Le régime de la déclaration ne déclenche pas de visite de vérification du logement.

DES SANCTIONS FINANCIÈRES POUR LES CONTREVENANTS

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

La Loi sur la rénovation de l'habitat dégradé confie à la Commune la compétence pour prononcer les sanctions prévues et d'en percevoir le produit.

- Un propriétaire qui effectue la mise en location sans dépôt d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation préalable, s'expose à une amende pouvant atteindre 5 000 € et de 15 000 € en cas de récidive dans les trois ans - (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).
- Un propriétaire qui met en location un logement en dépit d'une décision de rejet est passible d'une amende d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Pour le locataire, la mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur son bail.

COMMENT EFFECTUER MES DEMANDES ?

- **Par voie postale** avec courrier A/R à l'attention du service « Permis de Louer »
Mairie de Provins 1 Place du Général Leclerc 77487 PROVINS.
- **Par voie dématérialisée** sur le site : <https://sve.sirap.fr> Nous vous recommandons d'utiliser ce service en ligne accessible 7 jours/7 – 24h/24 depuis chez vous. Plus besoin de vous déplacer en mairie ou poster votre dossier.
- En cas de besoin, si souhaitez obtenir certaines précisions, vous pouvez contacter le service instructeur Permis de louer de la ville par mail : permisdelouer@mairie-provins.fr

Nota : Attention le dépôt des dossiers ne peut pas être effectué par courrier mail.



FOIRE AUX QUESTIONS

• En cas de changement de propriétaire, quelle sont les démarches à entreprendre ?

Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. 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°1 5663*01 (téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47396) à retourner en mairie.

• Mon logement est géré par une agence immobilière, qui doit se charger d'effectuer la demande ?

Les agences immobilières peuvent prendre 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 ?

Oui. Une demande d'autorisation préalable de mise en location doit être déposée à chaque changement de locataire.

• Je n'ai pas loué mon logement de suite. Mon 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 elle devient caduque et il faudra alors déposer une nouvelle demande.

• Les locations aux étudiants sont-elles concernées ?

"Le permis de louer" s'applique pour toute location en tant que résidence principale (en matière de location, et notamment par application de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an par le locataire).