



Vu les articles 92 et 93 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;

Vu les articles L634-1 à L634-5 et les articles L635-1 à L635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Communes des Portes de Romilly sur Seine octroyant à cette dernière la compétence en matière d'habitat ;

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de déclaration de mise en location de logement ;

Vu l'arrêté du 27 mars 2017 relatif au formulaire de demande d'autorisation préalable de mise en location de logement et au formulaire de déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement ;

Vu la délibération n°20-138 du 12 décembre 2020 autorisant la mise en place du Permis de Louer dans la ville de Romilly-sur-Seine ;

Vu la délibération n° 22-089 du 26 septembre 2022 relative au lancement de l'OPAH 3 (2023-2025) ;

Considérant que pour l'application de ce dispositif, La CCPRS s'attachera les services d'un opérateur ;

**PERMIS DE LOUER - AUTORISATION PRÉALABLE
DE MISE EN LOCATION A ROMILLY-SUR-SEINE**

REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT

ROMILLY-SUR-SEINE, le 1^{er} janvier 2023

Martine JUTAND-MORIN

Membre du Bureau Communautaire

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I – CONDITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 – LES CONDITIONS D’ADMISSION	3
ARTICLE 2 - PERIMETRE D’APPLICATION DU PERMIS DE LOUER	3
II- FONCTIONNEMENT GENERAL	4
ARTICLE 3 - PROCEDURE PERMIS DE LOUER	4
ARTICLE 4 - LES RISQUES EN CAS DE NON-CONFORMITE/ DECENCE DU LOGEMENT	7
REGLEMENTATION	8

PREAMBULE

Le Président de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine (CCPRS), responsable de l'application du dispositif Permis de Louer, fixe par délibération les conditions d'application du dispositif dans la Commune de Romilly-sur-Seine.

I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LES CONDITIONS D'ADMISSION

Le présent règlement est porté à la connaissance des propriétaires bailleurs ayant un logement dans la Ville-Centre de Romilly-sur-Seine, notamment par des affichages, des articles dans les journaux et les supports numériques de la CCPRS.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'APPLICATION DU PERMIS DE LOUER

Le permis de louer a été instauré en 2014 par la loi ALUR et renforcé en 2018 par la loi ELAN. À compter du 1^{er} janvier 2023 et afin de lutter contre l'habitat indigne, les propriétaires bailleurs d'un logement situé dans le périmètre du centre-ville Ville de Romilly-sur-Seine (voir annexe) doivent disposer d'une autorisation de mise en location « permis de louer », **pour toute première mise en location ou remise en location à la suite du changement de locataire.** Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location. Il faut donc l'obtenir avant de signer le bail.

Périmètre du Permis de Louer



II- FONCTIONNEMENT GENERAL

ARTICLE 3 - PROCEDURE PERMIS DE LOUER

Concrètement, les propriétaires concernés devront adresser par mail, par voie postale ou déposer en main propre un formulaire administratif accompagné des diagnostics obligatoires réalisés par un professionnel :

Étape 1 - Dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location

1-CERFA n°15652-01 complété

2-Attestation ou titre de propriété

3-Dossier technique à fournir conformément à l'article L. 635-4 du Code de la construction et de l'habitation (diagnostic, constat et attestations établis par des professionnels) comprenant :

- Diagnostic de performance énergétique
- Constat de risque d'exposition au plomb (à fournir si logement construit avant le 01/01/1949)
- Diagnostic amiante (à fournir si logement construit avant le 01/07/1997)
- Attestation de conformité électrique
- Attestation de conformité gaz
- Le montant du loyer et des charges
- Des photographies (prises dans chaque angle des pièces)

Étape 2 – Vérification du dossier

Si le dossier de demande est complet, la CCPRS 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, le propriétaire recevra un courrier de la commune précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à renvoyer dans un délai d'un mois.

Étape 3 – Visite de contrôle

A l'issue de ces étapes administratives, **sous quinzaine**, une visite du logement est réalisée par un opérateur indépendant mandaté par la CCPRS. À cette occasion, plusieurs critères devront être remplis pour que le logement puisse être loué (voir grille de décence).

Par cette démarche, la CCPRS entend vérifier que les logements mis en location sont sûrs, sains et correctement équipés.

NB : Si le dossier est complet, à défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation le silence gardé par la Communauté de Communes vaut autorisation de mise en location.

Les critères évalués

L'enjeu est de déterminer s'il existe un danger sanitaire dans le logement. Plusieurs critères sont évalués en fonction des obligations réglementaires, dont principalement :

- Une pièce principale d'une surface au sol d'au moins 9m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 minimum,
- La présence d'ouvertures dans les pièces, l'état des ouvrants et l'éclairage naturel,
- Les installations d'électricité et de gaz,
- L'humidité et la ventilation,
- L'état général des équipements (moyen de chauffage suffisant, état des sanitaires et réseau d'évacuation, ...),
- L'absence de risque de chute pour les personnes (absence de garde-corps, rambarde...).

Étape 4 - Décision

*Si le logement visité est en bon état et ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité des occupants, alors l'autorisation de mise en location sera délivrée.

*Si le logement est "conforme sous réserve" : des travaux prescrits sont à réaliser. Ils seront contrôlés par une contre visite sur place. Après cette opération, l'autorisation de mise en location sera délivrée.

L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, 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 l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La

déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente mentionnée au I de l'article L. 635-1. ([article R635-3 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)).

*Si le logement est qualifié de "non conforme / non décent", le permis de louer n'est pas donné. Un signalement sera fait auprès du service Urbanisme de la Ville de Romilly-sur-Seine et **une information sera faite auprès de la CAF pour une consignation des aides au logement que le bailleur reçoit de son locataire. Le locataire ne sera redevable que du loyer résiduel auprès du bailleur.**

La demande d'autorisation préalable de mise en location est à adresser à Monsieur le Président de la Communauté de la Communautés de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine à l'adresse mail **permisdelouer@ccprs.fr** ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Service Habitat – Permis de louer

Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE

9 Bis Place des Martyrs pour la Libération

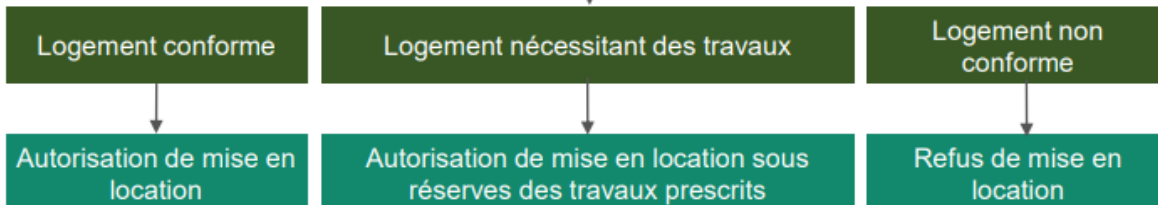
10100 ROMILLY-SUR-SEINE

Avant la mise en location, le propriétaire envoie à la CCPRS le Cerfa 15652*01 avec l'ensemble des diagnostics techniques

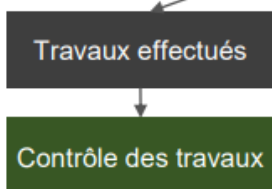
Récepissé du dépôt de la demande

Visite du logement par un technicien **sous 15 jours***
* Le délai court à la réception de la demande complète

Autorisation donnée dans un délai d'un mois maximum
Sinon : **autorisation tacite**



Financement OPAH propriétaires bailleurs si possible



Le logement peut être loué

Interdiction de louer

Si le propriétaire loue tout de même

Signalement
A la CAF, aux impôts, DDT, ADIL, Police Municipale, Service Urbanisme, CCAS

ARTICLE 4 - LES RISQUES EN CAS DE NON-CONFORMITE/ DECENCE DU LOGEMENT

Si le propriétaire loue sans autorisation, ou malgré le refus par la CCPRS, il est passible d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à :

- 5 000 € en cas d'absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de mise en location du logement. 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).
- 15 000 € en cas d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, (article L 635-7 du code de la construction et de l'habitation).

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

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.

Ces amendes peuvent être complétées par des signalements à la Caisse d'Allocations Familiales, les services de la DDT, la Police Municipale et au Procureur pour les pratiques les plus abusives pouvant mener à des condamnations pénales.

REGLEMENTATION

- Articles L.634-1 à L.635-11 du CCH
 - Articles R.634-1 à R.635-4 du CCH
 - Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92 et 93) / Décret n° 2016-1790 du 19.12.16 : JO du 21.12.16
 - Arrêtés n° LHAL1634601A et n° LHAL1634597A du 27.3.17 : JO du 4.4.17 / ELAN du 23.11.18 : art. 188 / CCH : L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1)
- CERFA pour la demande d'autorisation préalable de mise en location : CERFA 15652*01
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394>