

Autorisation préalable de mise en location

Paris Est Marne&Bois
Champigny-sur-Marne





« Combattre l'habitat dégradé, le mal logement fait partie des engagements de la Municipalité. La mise en œuvre du permis de louer par la Ville témoigne de cette détermination. Ainsi à compter du 1^{er} mars 2022, il sera obligatoire de déposer, en mairie, une demande d'autorisation préalable de mise en location pour tous les propriétaires de bien construits avant 2005 comportant au moins deux logements et non soumis au régime de copropriété »



Monsieur Léon Ngandé, Adjoint au Maire en charge de l'habitat et de l'hygiène à la Ville de Champigny-sur-Marne

Pourquoi ?

Il est demandé aux propriétaires bailleurs privés d'un logement situé dans un périmètre défini ou une certaine catégorie de logements, de disposer d'une autorisation préalable de mise en location lors d'une première mise en location ou d'un changement de locataire. Outil de lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé et les marchands de sommeil, ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé doit :

- **Prévenir la multiplication des logements non décents, insalubres ou dangereux.**
- **Permettre d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre un éventuel signalement du locataire concernant ses conditions de logement.**

Pour qui ?

Tous les propriétaires privés de biens (vides ou meublés) construits avant 2005 comportant au moins deux logements et non soumis au régime de copropriété sont soumis à l'obligation de demander à l'autorité administrative compétente une demande d'autorisation préalable de mise en location. Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques et aux logements locatifs sociaux.

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 ont instauré les régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location. L'autorisation préalable de mise en location est codifiée aux articles L635-1 à L635-11 et R635-1 à R635-5 du Code de la construction et de l'habitation.

L'objectif du dispositif est d'assurer un logement digne (c'est-à-dire sain et sûr) et décent aux locataires.

Le logement doit donc répondre aux règles d'habitabilité définies dans le Règlement sanitaire départemental, le décret sur le logement décent n°2002-120 du 30 janvier 2002, le Code de la santé publique (insalubrité) et le Code de la construction et de l'habitation (mise en sécurité/ « Périr »).



Mode d'emploi

ETAPE 1

DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

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

- En utilisant le **formulaire CERFA** téléchargeable sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- En annexant un **dossier de diagnostic technique (DDT)** à sa demande qui regroupe :
 1. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
 2. Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949 ;
 3. Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante ;
 4. L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
 5. L'état des risques naturels et technologiques.
 6. Un document relatif à la situation du bien dans la zone définie par un plan d'exposition aux bruits des aérodromes



Les documents peuvent être **déposés sur rendez-vous au Service Communal Hygiène et Santé, ou envoyés par voie postale en courrier recommandé avec A/R : Service Hygiène et Santé - Autorisation préalable de mise en location (APML) 14 rue Louis Talamoni, 94500 Champigny-sur-Marne**

ETAPE 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Au dépôt du dossier par le propriétaire ou le mandataire, un récépissé lui est remis. La complétude du dossier est analysée dans un second temps. En cas d'incomplétude du dossier, un courrier est adressé, informant des pièces à fournir. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

ETAPE 3

VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise, un inspecteur de salubrité du Service hygiène et santé contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une **visite de contrôle du logement**.

Lors de la visite, l'inspecteur de salubrité procède à une évaluation de l'état du logement, à l'aide d'une **grille de critères objectifs** portant sur la sécurité, la salubrité et la décence du logement.

Au terme de la visite, l'inspecteur de salubrité rédige un **rapport de visite** destiné à la collectivité. Le cas échéant, il indique la **nature des travaux ou aménagements recommandés**.

ETAPE 4

DÉCISION

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, **une décision est prise** (Autorisation / Refus / Autorisation sous conditions).

La décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier complet**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'absence de réponse vaut acceptation tacite.

A noter :

- Si le logement venait à se dégrader après la délivrance d'une autorisation préalable de mise en location expresse ou tacite, cette dernière ne ferait pas obstacle à une procédure de police administrative d'insalubrité ou de mise en sécurité, ni à un contentieux civil pour logement non décent.
- L'autorisation préalable de mise en location ne fait pas non plus obstacle à un contentieux d'urbanisme (par exemple pour construction sans permis de construire ou changement de destination sans autorisation).

Autorisation

Pour les catégories de logements soumises à l'autorisation préalable à la mise en location, le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

L'autorisation est valable deux ans si le logement n'a pas été mis en location.

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

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.



Les formulaires sont disponibles en ligne sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

Vous pouvez également scanner le QR Code ci-contre !

Pour tous renseignements techniques :

- **Service Communal Hygiène et Santé**
- Tel : 01.45.16.42.16
- apml@mairie-champigny94.fr
- Adresse : Hotel de Ville de Champigny-sur-Marne
14 Rue Louis Talamoni, 94500 Champigny-sur-Marne

Pour tous renseignements administratifs :

Direction de la cohésion sociale - Sous-Direction de l'Habitat

- Tel : 01.48.71.59.00
- apml@pemb.fr
- Adresse : Intercommunalité Paris Est Marne&Bois
1 Place Uranie, 94340 Joinville-le-Pont



 VOUS AVEZ TOUTES LES CARTES
EN MAIN POUR RÉUSSIR

Intercommunalité Paris Est Marne&Bois

13 communes - 510 000 habitants

01 48 71 59 00 - accueil@pemb.fr

www.parisestmarnebois.fr

Restons connectés



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



  champigny94.fr