



PERMIS DE LOUER

GUIDE PRATIQUE





➔ A l'initiative de la Commune de Caussade, la Communauté de Communes du Quercy Caussadais a instauré **un régime d'autorisation dans le cadre du permis de louer** sur une partie de la ville.

A partir du 1^{er} janvier 2019, il s'agira pour les propriétaires bailleurs privés de demander l'accord de la Commune pour une première mise en location ou un changement de locataire. Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif met fin à la multiplication des logements insalubres et des marchands de sommeil.

Le territoire, et notamment le périmètre repris ci-dessous, rencontre des problématiques de logements dégradés parfois loués dans de mauvaises conditions. Le but est d'intervenir en amont de la location pour anticiper une éventuelle plainte du locataire.

➔ **Le permis de louer s'applique sur un périmètre défini de la Ville de Caussade.**



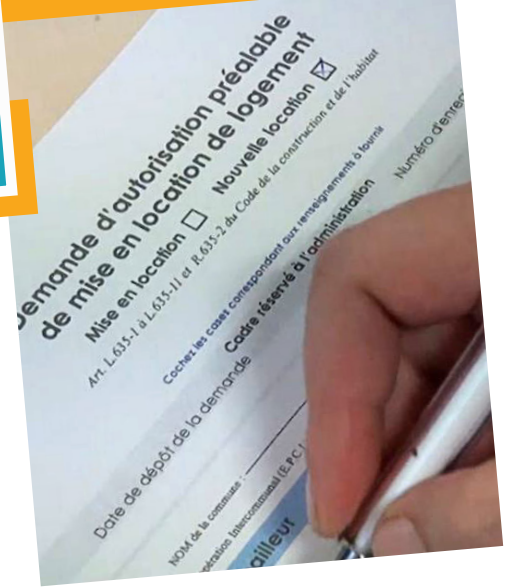
Les avenues et rues concernées sont ...

- avenue du Docteur Olive (du n° 5 au n° 37)
- rue des Tanneries
- passage des Tanneries
- rue Moissagaise
- rue de la Fraternité
- rue Saint Gauzy
- avenue du 8 mai
- rue de la Liberté
- rue Clément Marot
- rue Jacques Ancelet
- rue de la Solidarité
- rue des Républicains Espagnols
- boulevard Léonce Granié
- place du Général de Gaulle
- rue de Versailles
- rue des Frères Duclos
- rue Dieudonné Costes
- place de Verdun
- rue Campieu
- impasse Campieu
- rue Banaste
- rue Pierre Nicolau
- avenue Jean Jaurès (n° 1 à 25 et 2 à 24)
- rue Lavoisier (n° 1 à 13)
- avenue du Général Leclerc (n° 1 à 19 et 2 à 12)
- place Léon de Maleville
- rue Pierre et Jeanne Cabarroques
- place des Muriers
- boulevard Didier Rey
- rue Raymond Duclos
- rue des Récollets
- place de la Libération
- rue Traversière
- rue Georges Talbot
- rue de la République
- rue Gambetta
- rue Mirabey
- rue de l'Esparre
- rue du Centre
- rue des Marchés
- place Notre Dame
- place du Fil
- rue Basse
- impasse du Château
- rue de l'Arbot
- passage de l'Arbot
- rue Bombée
- rue Estivenque
- place Hippolyte Lacombe
- rue Saint Michel
- rue Haute
- rue de l'Amourié
- place Victor Fournier
- impasse Victor Fournier

MODE d'EMPLOI

Qui est concerné ?

Pour une première mise en location ou un changement de locataire, tout propriétaire dont le logement se trouve dans le périmètre désigné (voir plan en annexe), a l'obligation de demander l'autorisation préalable de le mettre en location. Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail et des avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.



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 comprenant :

- un **formulaire CERFA n°15652*01** complété et téléchargeable sur : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394
- un **dossier de diagnostic technique (DDT)**.

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un DDT en annexe du bail de location (Article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe notamment :

- Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- Le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** pour les logements construits avant 1949
- Une **copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante**
- L'**état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz**
- En cas de **relocation, la lettre de préavis du locataire en place**

MODALITÉ

Les documents peuvent être (au choix) :



→ déposés directement
en Mairie



→ numérisés et transmis à
l'adresse de mail suivante :
permisdelouer.caussade@gmail.com



→ envoyés par
voie postale en courrier
recommandé avec A/R
à l'adresse suivante :
Mairie de Caussade
Place du Général de Gaulle - BP 19
82303 Caussade Cedex

➔ ETAPE 2 REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

• Si le dossier de demande est complet, la mairie 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, la mairie renvoie directement le dossier au propriétaire en précisant les éléments manquants à fournir. Le propriétaire dispose d'un **délai de 1 mois** pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.



➔ ETAPE 3 VISITE DE CONTRÔLE



• Une fois la demande transmise à la Mairie de Caussade, la collectivité contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer **une visite de contrôle du logement**.

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

• Au terme de la visite, l'agent municipal rédige un **rapport de visite** et formule un **avis** (favorable / défavorable).

➔ ETAPE 4 DÉCISION

• A l'appui du rapport de visite, la décision est notifiée au propriétaire, **au plus tard un mois après la réception du dossier**, par voie postale.

• Une décision de rejet sera prise si une mise en location porte atteinte à **la sécurité des occupants et à la salubrité publique**. Cette décision sera assortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier. Une fois les travaux réalisés et si le propriétaire souhaite toujours louer son bien, **il devra déposer une nouvelle demande préalable de mise en location de son logement**.

Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement

Etat : France | Préfecture | Département : Tarn-et-Garonne | Mairie de Caussade | Arr. 2.007.2.02.03-D et 2.012-D du Code de la construction et de l'habitat | N° 15452701

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt de la demande : _____ Cadre réservé à l'administration : _____

Case(s) : Mise en location | Nouvelle location | Nouvelle location

Refusez-vous de louer (selon l'article R.102-2 du Code de la construction et de l'habitat) : OUI NON

1. Identité du bailleur

Vous êtes un particulier

Nom : _____ Mademoiselle / Monsieur

Vous êtes une personne morale

Dénomination ou raison sociale : _____

N° SIRET : _____

Représentant de la personne morale

Nom : _____ Mademoiselle / Monsieur

Qualité du demandeur : _____

Régime à remplir si le demandeur est un mandataire du bailleur

Nom, Prénom ou raison sociale : _____ Mademoiselle / Monsieur

Activité exercée : _____

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle, le cas échéant

2. Coordonnées du bailleur

Adresse (particulier ou personne morale)

Numéro : _____ Voie : _____

Localité : _____

Code postal : _____

N° de téléphone : _____ BP : _____ Localité : _____

Adresse électronique : _____

Adresse (particulier) : _____

Numéro : _____

Localité : _____

L'AUTORISATION



- 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.** Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.
- Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.

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 5000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15000 € (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 15000 € (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 :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47394

Si vous souhaitez obtenir de plus en amples informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante :
permisdelouer.caussade@gmail.com



Dois-je déposer une demande d'autorisation de louer à chaque changement de locataire ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seule la mise en location ou un changement de locataires sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis au Permis de Louer.

En cas de changement de propriétaire, quelles démarches ?

- Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable deux ans).
- 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°15663*01 à retourner en mairie.

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

Les agences immobilières prennent 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 ?

Le permis de louer a une validité de deux ans. Tout changement de locataire durant cette période de validité ne nécessite pas de nouvelle demande. Passée la période de deux ans, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

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

Seule la mise en location ou un changement de locataires sont concernés. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis au Permis de Louer.

En cas de changement de propriétaire, quelles démarches ?

- Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable deux ans).
- 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°15663*01 à retourner en mairie.

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

Les agences immobilières prennent en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière afin de vérifier les clauses du mandat.

➔ POUR TOUTE INFORMATION...

merci de contacter la Commune de Caussade par mail : permisdelouer.caussade@gmail.com

LOGEMENTS INSALUBRES : STOP !

PROPRIÉTAIRES

→ Avant de proposer votre bien à la location n'oubliez pas qu'il vous faut désormais disposer d'un **PERMIS DE LOUER**.



PERMIS
DE LOUER



Si vous souhaitez obtenir de plus en amples informations ou si vous souhaitez prendre rendez-vous, merci d'adresser vos demandes par mail à l'adresse suivante : permisdelouer.caussade@gmail.com

Contact : Mairie de Caussade
05 63 93 10 45

