



PERMIS DE LOUER

Nouvelles dispositions
pour les propriétaires
avant la mise en location



**A PARTIR DU 1ER AOÛT 2023,
CE DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE SERA EFFECTIF
DANS LE CENTRE BOURG DU VILLAGE**

GUIDE PRATIQUE

de l'autorisation préalable de mise en location

Le PERMIS DE LOUER, qu'est ce que c'est ?

Le PERMIS DE LOUER est une autorisation préalable à la mise en location de son logement.

L'objectif est de vérifier l'état du bien par rapport aux règles de décences.

Un label de qualité pour les propriétaires vertueux

Une garantie de conformité pour les futurs locataires

Délivré par la commune de Saint-Papoul, le PERMIS DE LOUER permet de veiller à la qualité générale du parc de logements privés locatifs et améliorer l'attractivité du village.

Qui est concerné ?

- Les propriétaires bailleurs et les gestionnaires de biens mandatés par les bailleurs pour les logements destinés à l'habitation principale.

Ainsi, tout propriétaire, dont le logement se situe dans le secteur concerné doit obligatoirement, avant une première location ou lors d'un changement de locataire déposer une demande d'autorisation préalable avant mise en location.

Ne sont pas concernés les reconductions de bail ou les avenants au bail sans changement de locataire, les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), les baux commerciaux signés avant la mise en place du permis de louer. Cette mesure ne s'applique pas aux bailleurs sociaux, relevant d'une convention APL.

Quand réaliser la démarche ?

Le PERMIS DE LOUER entre en vigueur à Saint-Papoul à partir du 1^{er} août 2023.

Les bailleurs doivent obtenir une autorisation préalable de mise en location **AVANT** la signature de chaque contrat de bail.

Comment obtenir mon permis en 4 étapes ?



1. DÉPÔT DU DOSSIER



2. REMISE DU RÉCÉPISSÉ



3. VISITE DU LOGEMENT



4. DÉCISION

ÉTAPE 1 : Dépôt de la demande de permis de louer

Je constitue mon dossier :

- Formulaire CERFA N°15652*01
- Dossier de diagnostic technique
- Copie de la taxe foncière du logement

Je transmets mon dossier à la Mairie :

- par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de Monsieur le Maire de Saint-Papoul (Mairie – Place de la mairie – 11400 Saint Papoul)
- en le déposant en main propre au secrétariat de la mairie aux horaires d'ouverture
- Par courriel à l'adresse permis-de-louer@saint-papoul.fr

Je reçois une notification de dépôt de mon dossier auprès de la Mairie. Cette notification n'ouvre pas les délais d'instruction du dossier.

ÉTAPE 2 : Réception du récépissé

Lors du dépôt de mon dossier, la Mairie me transmet un récépissé de dépôt.

Si mon dossier est incomplet, je reçois un courrier m'invitant à fournir les pièces ou informations manquantes dans un délai de 15 jours. Passé ce délai, ma demande est automatiquement rejetée et je devrais procéder au dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation préalable.

ÉTAPE 3 : Visite du logement

Un opérateur mandaté par la mairie me contacte pour prendre rdv et effectuer une visite du logement.

Cette visite permet d'évaluer la sécurité et la salubrité du logement et de compléter la fiche d'état des lieux.

ÉTAPE 4 : Décision

Au plus tard un mois après l'accusé de réception de mon dossier, la Mairie m'envoie une notification d'autorisation ou non de louer :

- Mon permis de louer est accordé : je peux louer mon logement et je dois joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail. Attention, si mon logement n'est pas loué dans un délai de 2 ans, le permis de louer ne sera plus valide.
- Mon permis de louer est accordé sous réserve : je dois réaliser les travaux prescrits avant la mise en location. Une fois les travaux réalisés, je devrais transmettre à la Mairie les éléments permettant de vérifier la bonne exécution des travaux (photos, factures acquittées...). Une nouvelle visite du logement pourra être demandée. Je dois joindre copie de l'autorisation préalable au contrat de bail.
- Mon permis de louer est refusé : mon logement ne peut pas être loué. Je dois d'abord effectuer les travaux qui m'ont été préconisés. Je pourrai ensuite déposer une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location. Si je loue mon logement malgré un refus, je m'expose à des sanctions financières.

Quels sont les principaux critères à respecter ?

Le logement doit comporter au moins :

- Une pièce principale de 9 m² mesurée sous une hauteur de 2,20 m minimum.
- Un éclairage naturel suffisant.
- Une ouverture donnant à l'air libre d'une section ouvrante suffisante.

Les pièces principales supplémentaires ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m² dans les mêmes conditions.

Électricité - Gaz :

- Les installations électriques et de distribution de gaz doivent être conformes aux dispositions réglementaires et ne doivent pas présenter de risque pour les occupants.

Chauffage :

- Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion.

Risque de chute :

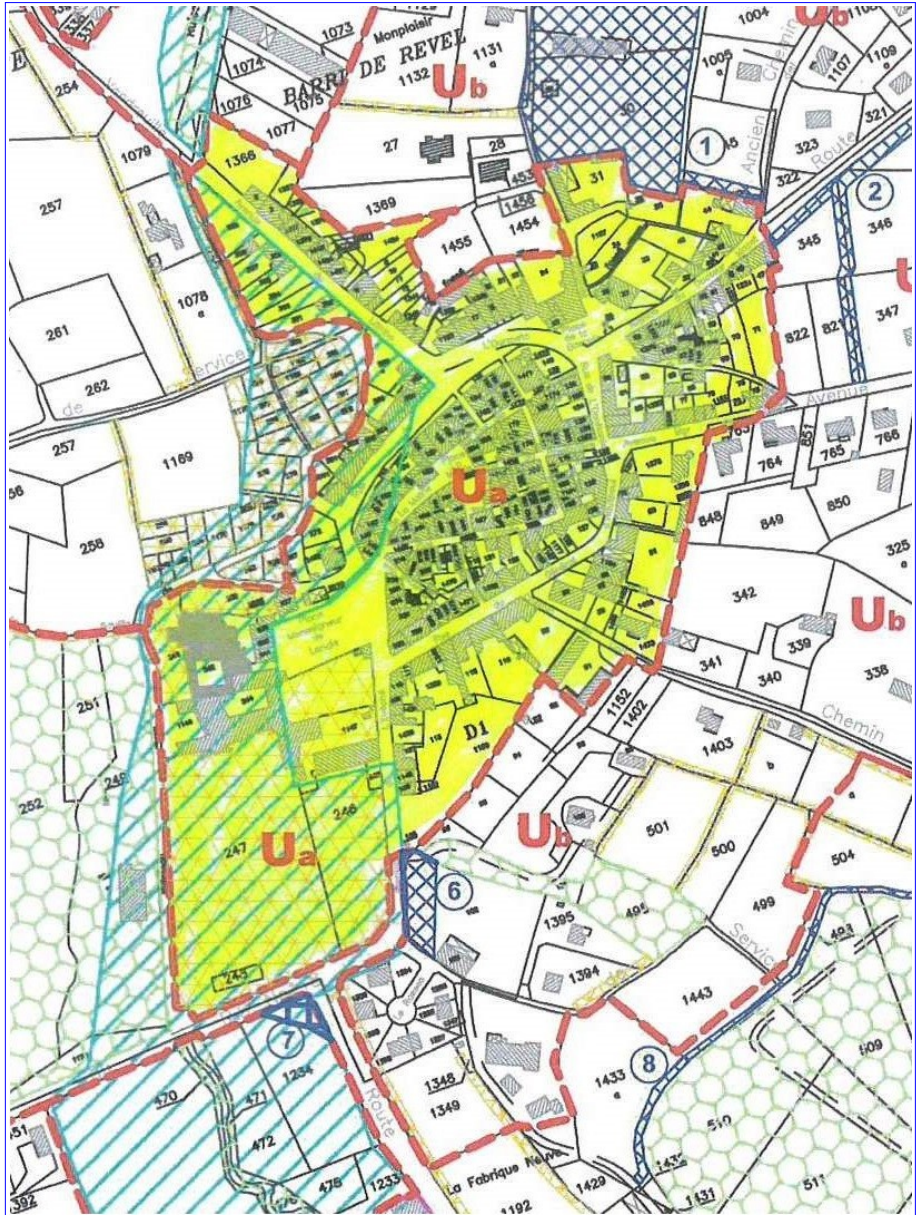
- En fonction de leur hauteur, des gardes corps doivent être installés aux fenêtres, balcons, terrasses... en respectant la réglementation en vigueur.

Ventilation :

- Le logement doit être équipé d'un système de ventilation efficace empêchant le développement de l'humidité et des moisissures.

Quel secteur est concerné par le dispositif?

La zone retenue correspond à la zone UA du PLU.



En détail, la zone soumise à autorisation de mise en location :

Places	Place de la Mairie Place de la Bascule Place Mgr de Langle
Avenues	Avenue du Lambe (jusqu'au n°22 inclus) Avenue de l'Évêché (jusqu'au n°11 inclus) Avenue du Docteur Mazet (jusqu'au n°16 bis inclus) Avenue Mgr de Maillé (jusqu'au n°15 inclus)
Impasses	Impasse du Cers Impasse des Potiers
Rues	Rue du Général d'Hautpoul Rue de l'Ourmetto Rue du Carla (jusqu'au n° 61 inclus) Rue des Fontaines (jusqu'au n°4 inclus) Rue du Bombée Rue de l'Amour Rue de l'Occitanie Rue de l'Ourmeto Rue de la Mairie Rue de la Tour des Gardes Rue des Bons Enfants Rue du Forgeron Rue du Marin Rue du Presbytère

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Le Règlement Sanitaire Départemental de l'Aude (R.S.D.)
- Le Code de la Santé Publique
- Le Code Général des Collectivités territoriales
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- La loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatifs à l'A.P.M.L.,
- Articles 6 et 20-1 de la loi n°1989-462 du 6 Juillet 1989 tendant améliorer les rapports locatifs,
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Pour tout renseignement complémentaire :

Secrétariat de la mairie
Place de la mairie
11400 Saint Papoul
Tél : 04 68 94 90 92

e-mail : permisdelouer@saint-papoul.fr
www.saint-papoul.fr rubrique « Habitat »