

*L'Agglomération Montargoise  
agit en faveur de l'habitat !*



# PERMIS DE LOUER



## GUIDE PRATIQUE

Contact : Service Lutte contre l'Habitat Indigne  
02 38 95 02 02 - [permisdelouer@agglo-montargoise.fr](mailto:permisdelouer@agglo-montargoise.fr)



# LE PERMIS DE LOUER



## POURQUOI :

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing agit contre l'habitat indigne en mettant en place le Permis de Louer. Les plus-values de la mise en place du permis de louer sont multiples :

- Assurer un logement digne aux locataires.
- Assurer le propriétaire de louer un bien attractif.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.



## CADRE JURIDIQUE :

La loi n°2014-366 dite loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016, relatif aux régimes de déclaration et d'Autorisation Préalable de Mise en Location, donnent des outils aux collectivités afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Par délibération du 6 février 2020, l'AME a instauré le permis de louer avec le régime d'autorisation préalable sur un 1er périmètre. Par délibération du 31 janvier 2023 le périmètre a été élargi. (cf. annexes)



## SECTEURS CONCERNÉS :

Depuis le 6 février 2020, le propriétaire bailleur d'un bien vide ou meublé situé dans les périmètres de Cepoy, Corquilleroy, Châlette-sur-Loing et Montargis (voir les plans, pages suivantes) a l'obligation de demander l'Autorisation Préalable de Mise en Location :

- Lors d'une première mise en location,
- Lors d'un changement de locataire.

**Ne sont pas concernés les renouvellements de bail, les reconductions de bail, les avenants et les locations touristiques.**

# COMMENT PROCÉDER :

## mode d'emploi en 4 étapes

### n°1 - Dépôt de la demande

Le propriétaire bailleur dépose sa demande par email ou courrier :

- **email** : permisdelouer@agglo-montargoise.fr
- **courrier** recommandé avec accusé de réception
- **en ligne** : [https://demarches.adullact.org/commencer/ame\\_permis Louer](https://demarches.adullact.org/commencer/ame_permis Louer)

#### Agglomération Montargoise

1 rue du faubourg de la Chaussée  
CS 10 317 - 45125 Montargis

#### Les éléments à fournir et à compléter :

- **Le formulaire CERFA n°15652** complété intitulé « Demande d'Autorisation Préalable de Mise en location » à télécharger sur le site internet de l'Agglomération Montargoise : [www.agglo-montargoise.fr](http://www.agglo-montargoise.fr) -->Territoire&Habitat -->Habitat -->Actualités
- **Le Dossier Diagnostic Technique (DDT)** validé conformément à la loi du 6 juillet 1989.

### n°3 - Visite de contrôle du logement

Dans un délai de 15 jours, à compter de la réception de l'accusé de réception de votre dossier, l'opérateur mandaté par l'Agglomération Montargoise, contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer la visite de contrôle.

Lors de cette visite, l'opérateur procède à une évaluation technique de l'état du bien.

#### Attention :

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.

Le logement sera considéré comme non décent et le dossier sera ainsi refusé. Une nouvelle demande devra ainsi être déposée pour déclencher une visite dans les temps impartis.

1

### n°2 - Remise d'un récépissé

Si le dossier est complet, le propriétaire recevra un accusé de réception avec la notification du délai d'instruction d'un mois.

**Attention :** cet accusé ne vaut aucunement autorisation de louer.

3

### n°4 - Décision

À l'appui du rapport de la visite de contrôle et/ou du DDT (Dossier de Diagnostic Technique), l'Agglomération Montargoise notifie au propriétaire bailleur, au plus tard un mois après la réception du dossier complet :

- **Une décision d'accord** par courriel,
- **Une décision de refus** par lettre recommandée avec accusé de réception si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique.

Cette décision précisera la nature des travaux à mettre en œuvre.

Une fois les travaux réalisés, si le propriétaire bailleur souhaite toujours louer son bien, il devra déposer une nouvelle demande d'Autorisation Préalable de Mise en Location, accompagnée des éléments (photos, factures) permettant de vérifier la bonne exécution des travaux, une contre-visite du logement pourra avoir lieu.

**> En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois après la demande, le permis de louer est réputé comme accordé.**

2

## QUELS SONT LES RISQUES POUR LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR EN CAS DE NON-RESPECT DE LA LOI :

S'il loue un logement sans effectuer de demande d'autorisation de mise en location, le propriétaire s'expose à une **amende pouvant atteindre 5 000 €** (15 000 € en cas de récidive dans les trois ans).

S'il met tout de même en location un logement pour lequel le permis de louer a été refusé, le propriétaire est passible d'une **amende d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 000 €**.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est **sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire**. Mais le propriétaire ne pourra plus bénéficier du tiers payant des aides du logement.

## QUELS SONT LES DOCUMENTS UTILES POUR DÉPOSER UNE DEMANDE :

### DOCUMENTS

### DURÉE DE VALIDITÉ

-  **État des Risques et des Pollutions**

**Moins de 6 mois**

-  **Diagnostic de performance energetique - DPE**

**Réalisé après le 01/07/2021, validité de 10 ans avec son n° ADEME. Les logements en étiquette énergétique «G» seront considérés comme non décents**

-  **Diagnostic amiante - parties privatives**

**Pour les appartements d'un immeuble bâti avant 1997 en mono ou copropriété :  
Illimitée si absence d'amiante  
Contrôle tous les 3 ans si présence amiante**

-  **État de l'installation intérieure d'électricité**

**Moins de 6 ans**

-  **État de l'installation intérieure de gaz**

**Moins de 6 ans**

-  **Constat de Risque d'Exposition au Plomb**

**Pour les logements construits avant 1949**

-  **Attestation de superficie « Loi Boutin »**

**Illimité sauf en cas de modification de surface du bien loué**

# BIEN RÉUSSIR SA PREMIÈRE VISITE



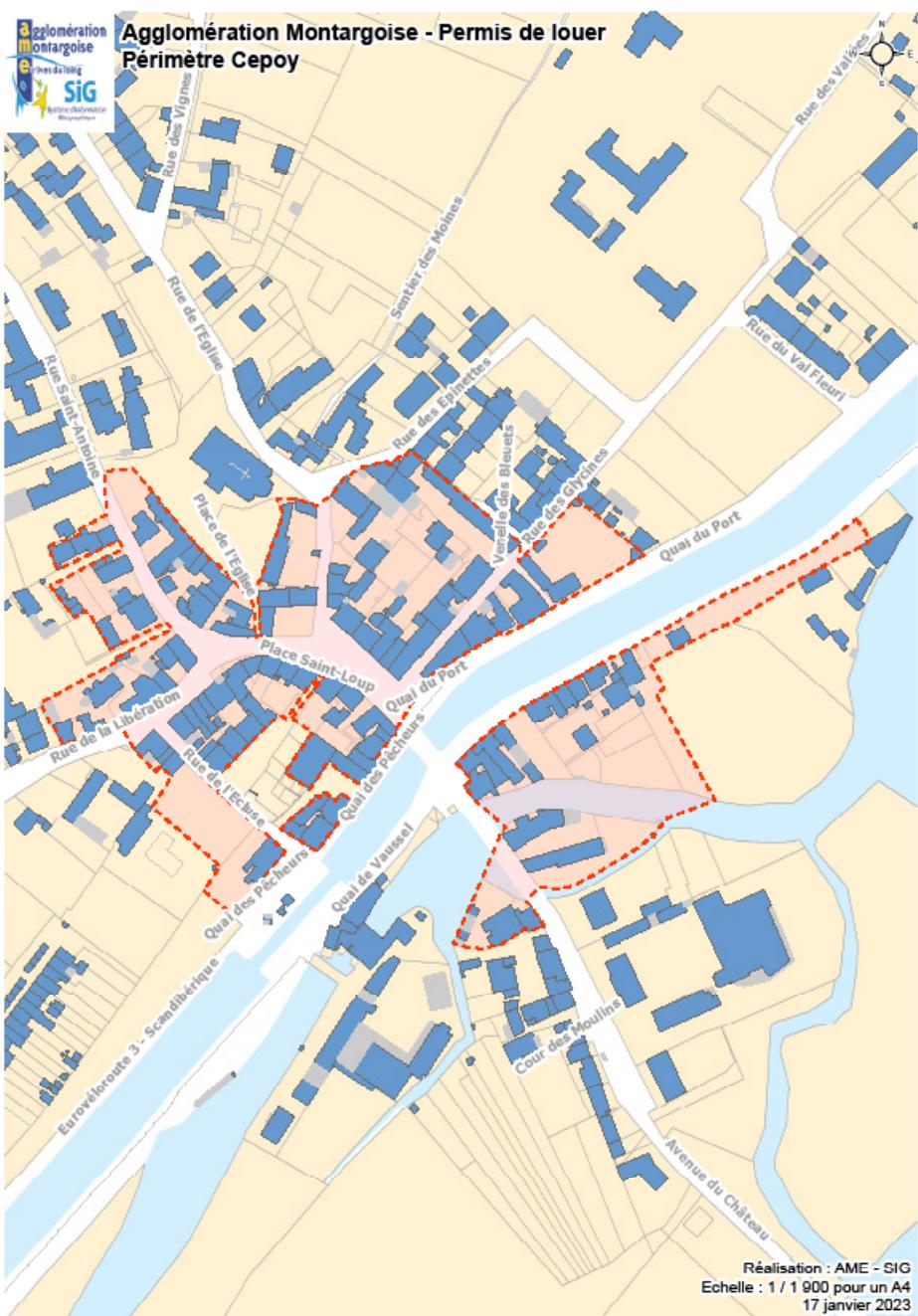
## PREMIÈRE VISITE DE VOTRE LOGEMENT : LES VÉRIFICATIONS À EFFECTUER

Voici une liste non exhaustive des vérifications à effectuer avant la venue de notre opérateur :

- Installation d'un détecteur de fumée
- Installation de dispositif de sécurité aux ouvertures dès lors que vous disposez d'un étage
- Installation d'un interrupteur général adapté au sectionnement dans la partie privative du logement, à une hauteur de l'organe de manœuvre inférieure à 1,80 m lorsque le système de coupure d'urgence est situé dans les parties privatives de l'immeuble
- Installation de caches de protection sur les conducteurs apparents et sur l'ensemble du tableau électrique
- Installation d'un dispositif de connexion pour luminaire (DCL) et/ou d'un plafonnier avec un indice de protection adapté en fonction de la typologie des pièces (sèche/humide) afin d'éviter tout risque de contact direct, notamment au niveau des points lumineux qui seraient équipés de douilles (laiton, métal, plastique de type chantier, présence de conducteurs non protégés, dominos apparents, traces d'échauffement...)

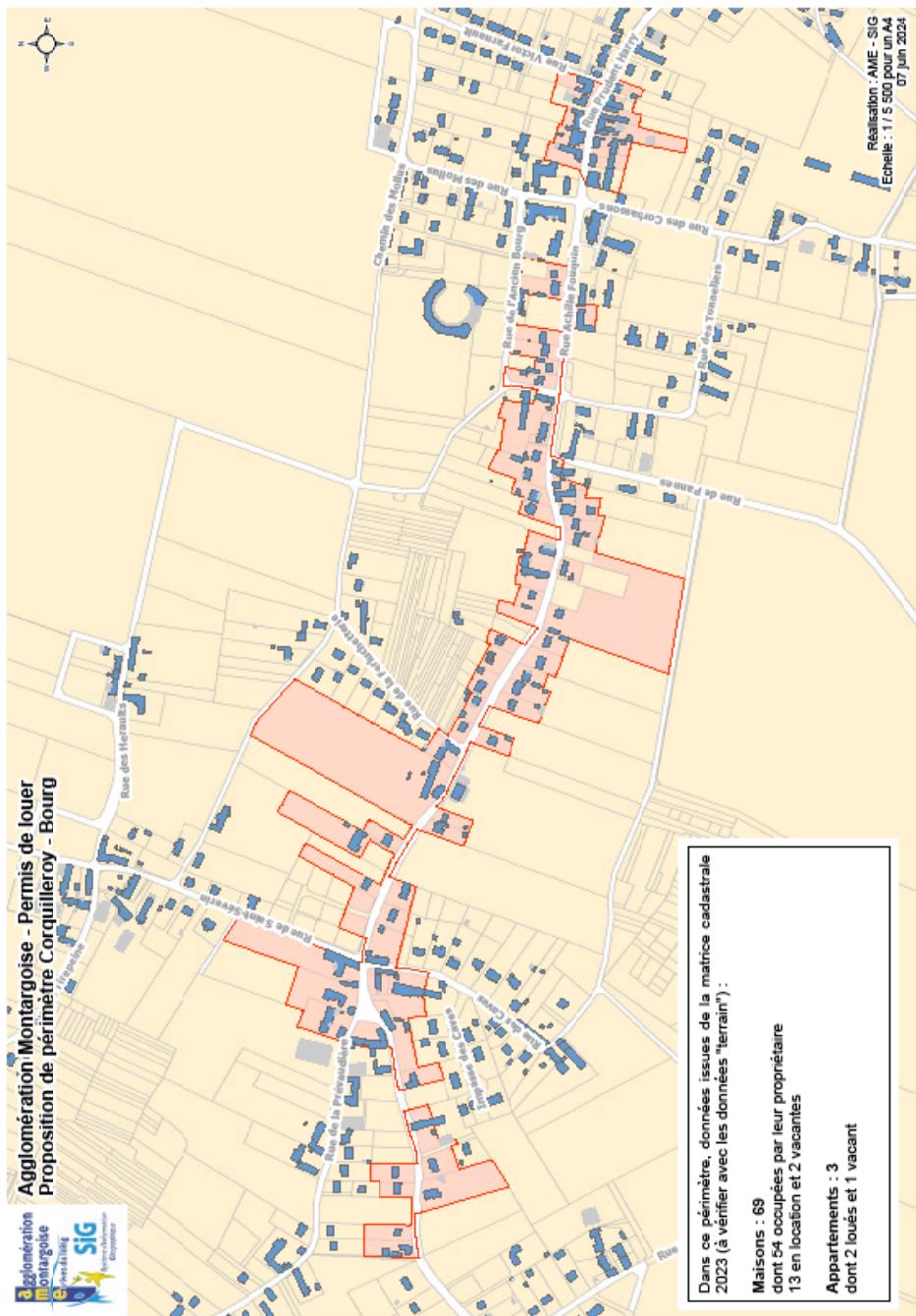
# PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CEPOY

## SECTEUR CENTRE-BOURG

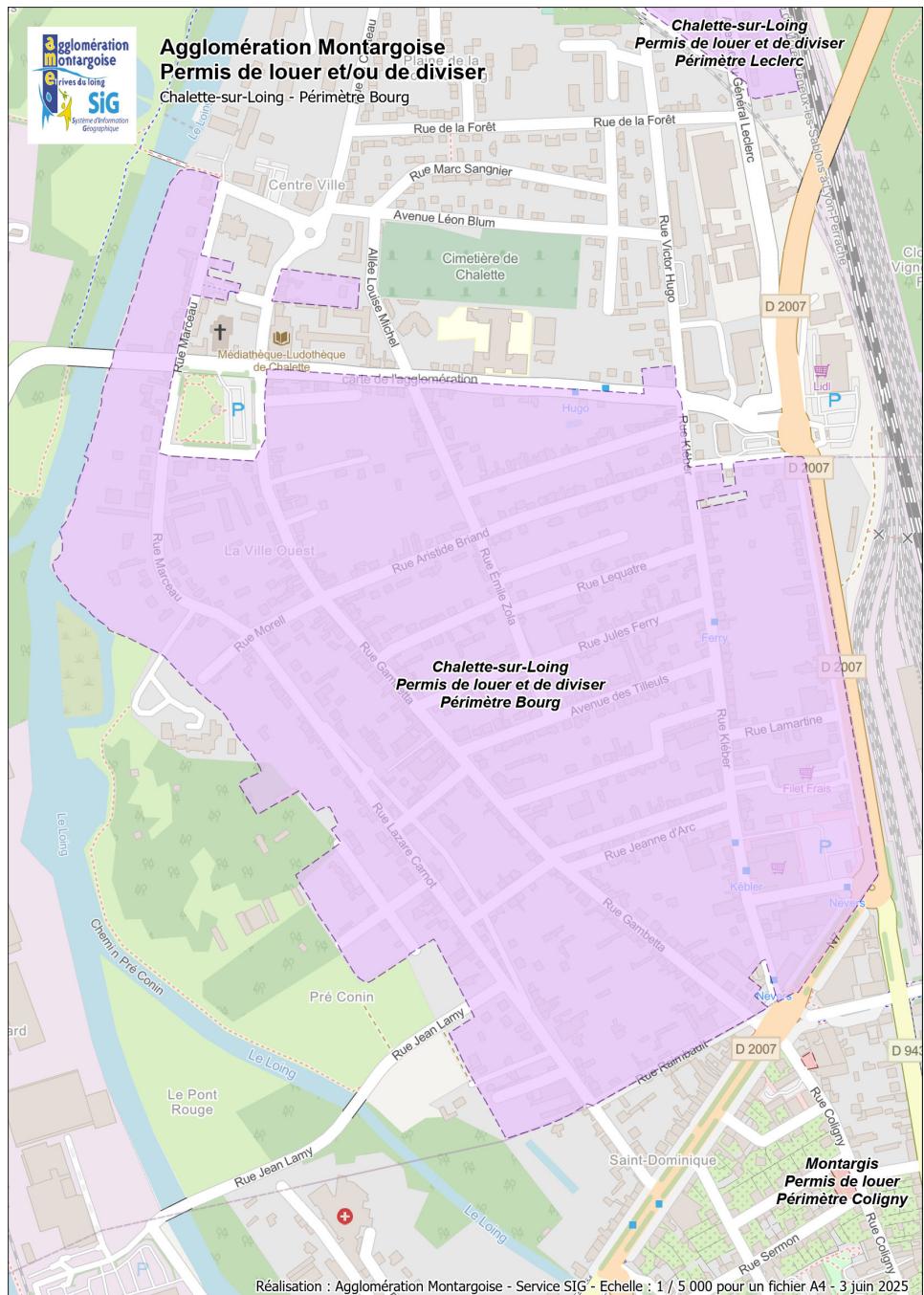


# **PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CORQUILLEROY SECTEUR CENTRE-BOURG**

**Agglomération Montargoise - Permis de louer  
Proposition de périmètre Corquilleroy - Bourg**

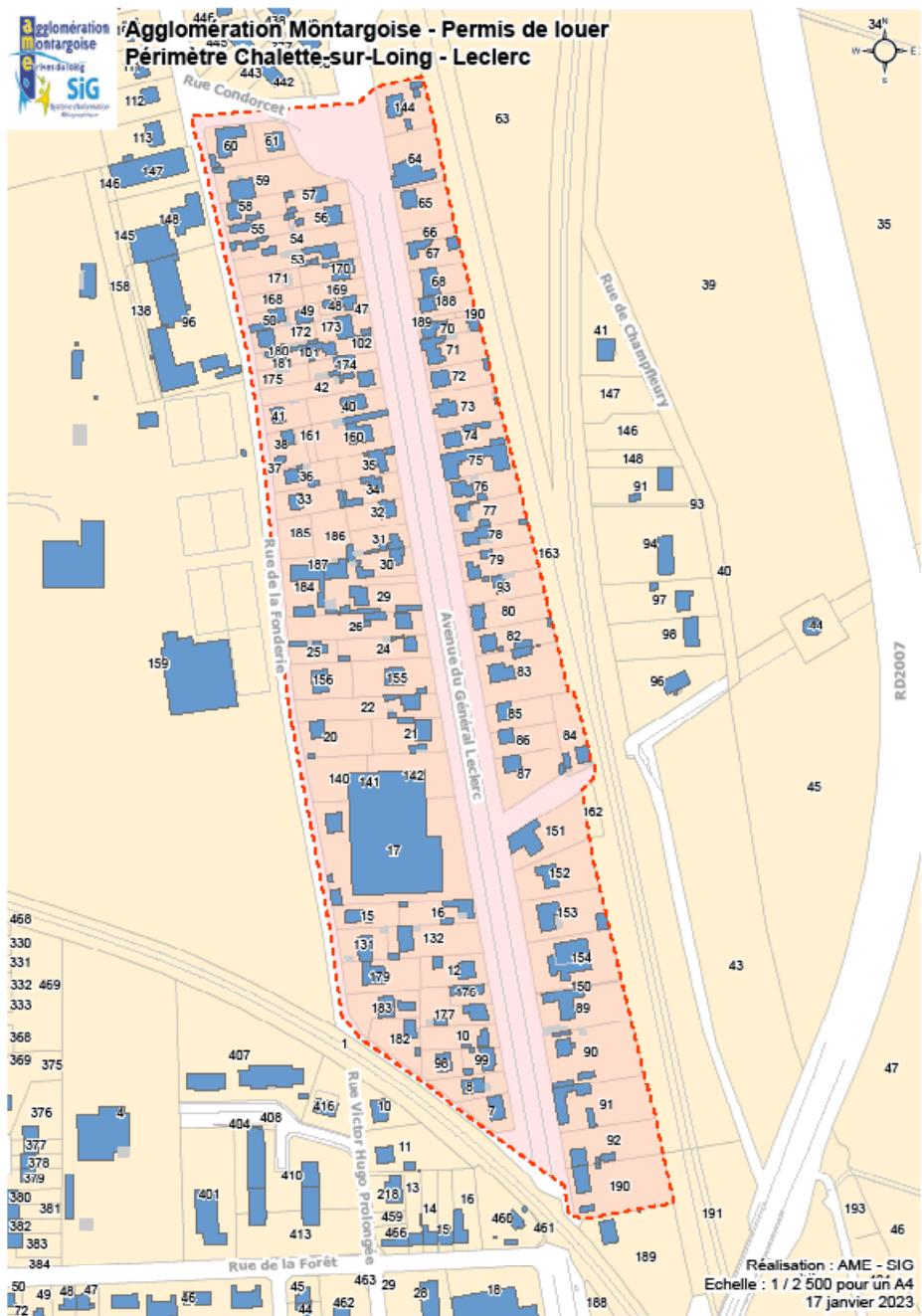


# **PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CHÂLETTE-SUR-LOING SECTEUR CENTRE-BOURG**



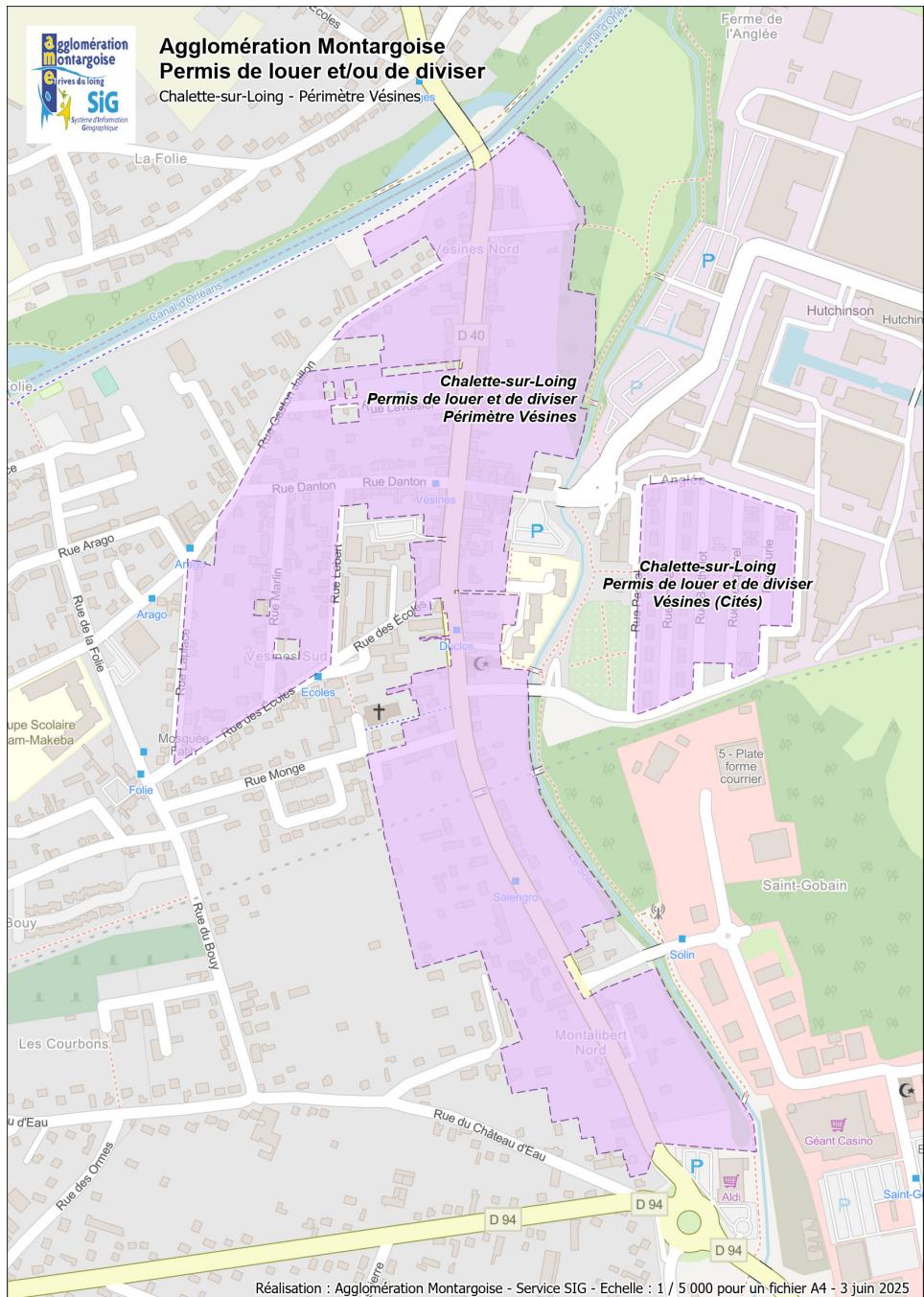
# **PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE CHÂLETTE-SUR-LOING**

## **SECTEUR LECLERC**



# **PERMIS DE LOUER**

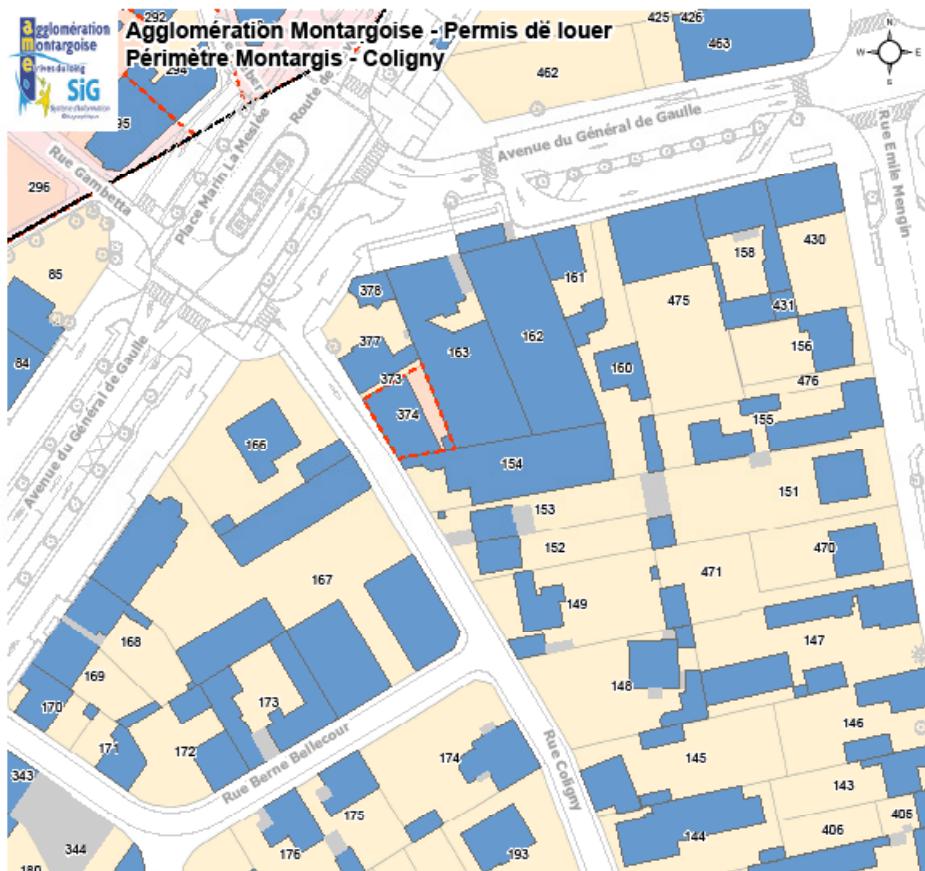
## **PÉRIMÈTRE CHÂLETTE-SUR-LOING SECTEUR VÉSINES**



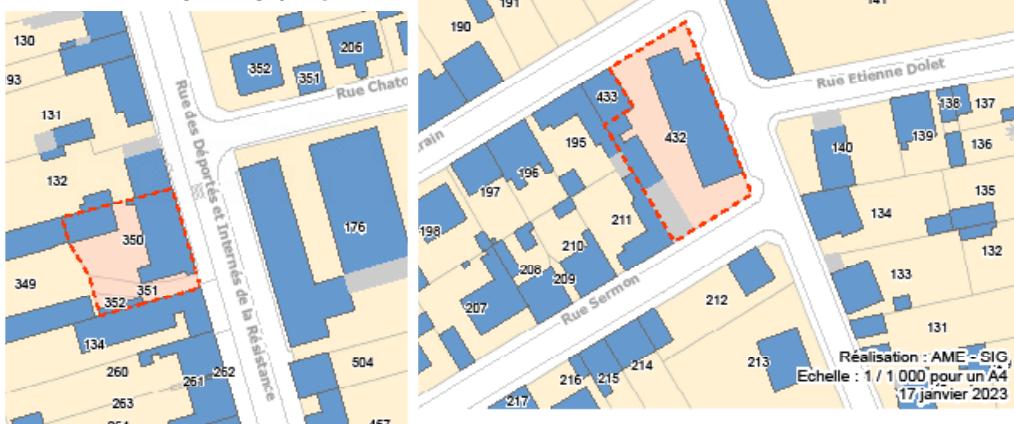
# **PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE MONTARGIS SECTEUR PACERELLE AT30**



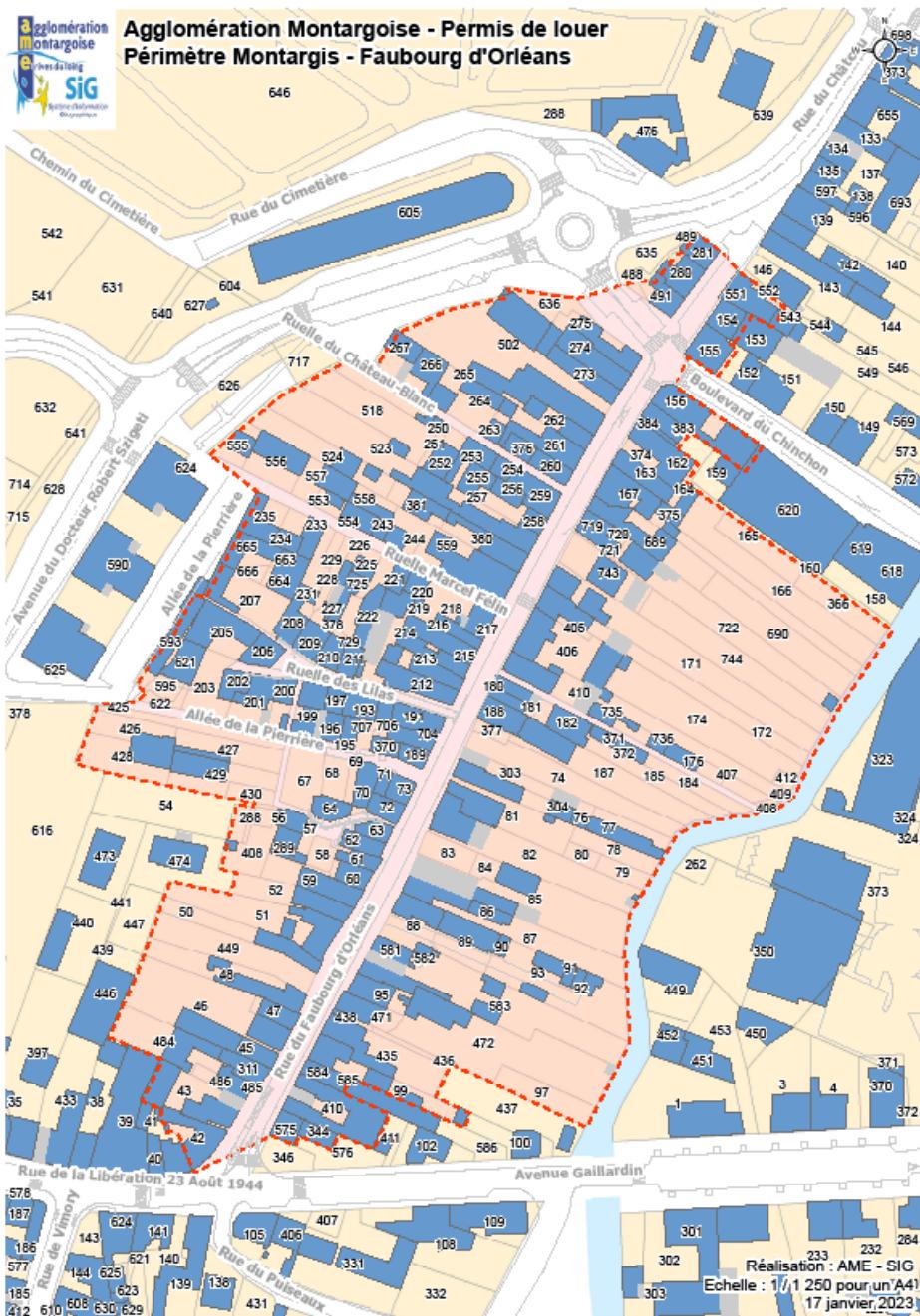
# PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE MONTARGIS SECTEURS COLIGNY & DÉPORTÉS



Périmètre Montargis Coligny Déportés



# **PERMIS DE LOUER PÉRIMÈTRE MONTARGIS SECTEUR FAUBOURG D'ORLÉANS**



## PÉRIMÈTRES DES PERMIS DE LOUER

Commune	Adresse - Numéro	Adresse - Répétition	Adresse - Nom de la voie	Parcelle - Numéro
Cepoy	5		Avenue du Château	AB0190
Cepoy	2		Rue de l'Ecluse	AB0272
Cepoy	7		Avenue du Château	AB0191
Cepoy	18		Quai de Vaussel	AB0167
Cepoy	8		Rue de la Libération	AB0021
Cepoy	12		Rue de l'Ecluse	AB0368
Cepoy	15		Rue de la Libération	AB0257
Cepoy	14		Rue de l'Ecluse	AB0258
Cepoy	4	bis	Rue de l'Ecluse	AB0273
Cepoy	10	ter	Quai des Pêcheurs	AB0269
Cepoy	1		Quai de Vaussel	AB0188
Cepoy	2		Quai de Vaussel	AB0577
Cepoy	10	bis	Quai des Pêcheurs	AB0622



Télécharger le document complet

# FOIRE AUX QUESTIONS

## QUELLES SONT LES CONDITIONS DE CETTE AUTORISATION ?

Le régime de l'autorisation préalable constraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

L'autorisation est valable deux ans. 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.

Si l'immeuble est concerné par un arrêté de mise en sécurité ou insalubrité, le permis de louer sera obligatoirement refusé.

## EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHE ?

Si le logement fait l'objet d'une mutation à titre gracieux ou onéreux (vente, succession, donation...), le permis de louer est transféré au nouveau propriétaire. Pour cela, ce dernier doit déposer une « déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité » (formulaire CERFA n°15663) auprès de l'Agglomération Montargoise.

En cas de changement de locataire, le nouveau propriétaire est toutefois tenu de demander une nouvelle autorisation.

- Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement (NB : une autorisation est valable 2 ans).
- Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'Agglomération, 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 à retourner à l'accueil de l'Agglomération Montargoise.

## EN CAS DE CHANGEMENT DE LOCATAIRE ?

Le propriétaire bailleur doit demander un nouveau permis de louer à chaque remise en location du logement, en d'autres termes, à chaque changement de locataire.

Cependant, le permis de louer n'est pas à renouveler dans le cas d'une reconduction de bail.

## QUELLES CONSÉQUENCES DU MANQUEMENT DU BAILLEUR SUR LE LOCATAIRE ?

La non-déclaration de mise en location, l'absence de demande de permis de louer et la mise en location en cas de permis refusé n'entraînent pas l'annulation du bail.

Le locataire perd cependant le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement en cas d'absence de déclaration de mise en location.

## MON LOGEMENT EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE, QUI DOIT SE CHARGER D'EFFECTUER LA DÉMARCHE ?

L'agence immobilière peut prendre en charge cette procédure. Il est conseillé de vous rapprocher de votre agence immobilière pour vérifier les termes du contrat.

## LES LOCATIONS AUX ÉTUDIANTS SONT-ELLES CONCERNÉES ?

Une demande de permis de louer doit être aussi déposée pour les locations à destination des étudiants.



**Agglomération Montargoise**

1 rue du Faubourg de la Chaussée - CS 10317  
45125 MONTARGIS CEDEX

02 38 95 02 02

[contact@agglo-montargoise.fr](mailto:contact@agglo-montargoise.fr)

[www.agglo-montargoise.fr](http://www.agglo-montargoise.fr)