

À compter du
1^{er} janvier 2023



PERMIS DE LOUER

Mode d'emploi



À compter du 1^{er} janvier 2023, la Ville de Fontenay-le-Comte met en place le «permis de louer» sur le centre-ville en instaurant la déclaration de mise en location et pour certains logements l'autorisation préalable.

« C'est un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour sécuriser et garantir les droits des locataires et valoriser les bailleurs responsables. »

Tout propriétaire du centre-ville a désormais l'obligation de déclarer son logement locatif dont le contrat de bail est signé à compter du 1^{er} janvier 2023 ou lors d'un changement de locataire.

Benjamin VERGNAUD
2^e Adjoint au Maire

En charge de l'Urbanisme,
du Renouvellement urbain,
et de l'Habitat



Périmètre soumis à déclaration



Périmètre soumis à autorisation

**... je déclare ou je demande,
une autorisation préalable
pour la mise en location.**



SUIS-JE CONCERNÉ ?

Si je suis propriétaire-bailleur d'un logement en location destiné à l'habitation principale situé dans le périmètre communal défini par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2022 (selon carte ci-jointe), je dois faire une demande d'autorisation préalable (🚫 zone rouge) ou une déclaration de mise en location (🏠 zone jaune).

Si j'ai un mandataire (agence immobilière par exemple) qui assure la gérance locative de mon logement, c'est lui qui se chargera des démarches.

QUELLES SONT LES LOCATIONS CONCERNÉES ?

Je dois faire une demande à chaque nouvelle mise en location : chaque fois que le locataire change.

Mon logement peut être vide ou meublé.

Ne sont pas concernés les renouvellements, reconductions et avenants du contrat en cours, les locations saisonnières (moins de 4 mois) et les baux commerciaux.

QUE DOIS-JE FAIRE ?

① Je complète le **formulaire CERFA** :

- 🏠 n° 15651*01 pour la déclaration
- 🚫 n° 15652*01 pour l'autorisation préalable

② Je joins le **dossier de diagnostics techniques** de mon logement en cours de validité :

- Dossier de performance énergétique (DPE)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant 1949

- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante des immeubles construits avant 1997
- État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- État des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)

Puis j'adresse ou je dépose mon dossier en Mairie.

Les démarches sont **gratuites**.

QUAND DOIS-JE DÉPOSER MON DOSSIER ?

🏠 **Pour une déclaration :**

dans les 15 jours qui suivent la date de signature du bail.

🚫 **Pour une autorisation préalable :**

avant la mise en location de mon logement, j'anticipe un mois avant la date prévisionnelle de signature du bail. Mon autorisation est valable 2 ans. Après 2 ans, s'il n'y a pas eu de mise en location elle est caduque.

Si je vends mon locatif en étant titulaire d'une autorisation préalable en cours de validité, je peux la transférer à l'acquéreur (je complète alors le CERFA n° 15663*01 à déposer en Mairie).





COMMENT VA ÊTRE INSTRUIT MON DOSSIER ?

À réception de mon dossier la Mairie vérifie son contenu dans le délai de 7 jours.

S'il est incomplet, un accusé de réception me demande de le compléter dans un délai raisonnable, sinon le dossier sera considéré comme abandonné.

S'il est complet, je reçois un récépissé.

 Dans le cadre de la déclaration, le récépissé clôture mon dossier.

Je dois communiquer à mon locataire une copie du récépissé. Ce récépissé me permet, le cas échéant, de percevoir le paiement en tiers payant des aides personnelles au logement.

 Dans le cadre de l'autorisation préalable, le récépissé m'indique la date de visite de mon logement par un technicien pour s'assurer de son état et de la conformité à la réglementation.

Au plus tard dans un délai de 30 jours après le dépôt de ma demande, j'ai connaissance de la décision sur mon projet de mise en location : autorisation, refus (motivé avec indication des travaux prescrits) ou sous conditions (avec une visite de contrôle consécutive aux travaux).

L'absence de réponse dans le délai d'un mois vaut autorisation préalable.

Je dois annexer obligatoirement au bail la décision d'autorisation préalable.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

QUELLES SONT LES SANCTIONS SI JE NE FAIS PAS LES DÉMARCHES ?

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans déclaration ou autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

 Lorsqu'une personne met en location un logement **sans remplir les obligations de déclaration prescrites**, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner **le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €** ; le produit des amendes est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

 Lorsqu'une personne met en location un logement **sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation préalable**, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner **le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €**. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

 Lorsqu'une personne met en location un logement **en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable** notifiée par le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner **le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €**. Le produit des amendes est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.



ADRESSES DE DÉPÔT DES DOSSIERS :

Par voie postale :

(Lettre recommandée avec accusé de réception ou suivie conseillée)
VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE - *Service Permis de louer*
Hôtel de Ville - 9 rue Georges-Clemenceau
BP19 - 85201 FONTENAY-LE-COMTE CEDEX

Remise physique :

Mairie - 4 quai Victor-Hugo
85200 FONTENAY-LE-COMTE
Demander à l'accueil
la Direction des affaires juridiques - Service Permis de louer

RENSEIGNEMENTS :

Pour toute question sur les déclarations et autorisations préalables de mise en location, vous pouvez appeler au **02 51 53 40 16** ou adresser votre demande à : **permisdelouer@ville-fontenaylecomte.fr**

Le Guichet unique de l'Habitat de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, vous permet de bénéficier d'un accompagnement gratuit, en lien avec l'association SOLIHA, pour définir vos projets de travaux de réhabilitation, vérifier leur éligibilité aux subventions publiques et constituer les dossiers de demande de subvention et de paiement. Vous pouvez appeler au **02 28 13 07 07** pour échanger avec un conseiller ou prendre rendez-vous pour être reçu lors des permanences.

Toutes les informations et dossiers sont disponibles sur le site internet de la Ville : **www.fontenay-le-comte.fr**

Ville de Fontenay-le-Comte

Direction des affaires juridiques - Service Permis de louer
Hôtel de Ville - 9 rue Georges-Clemenceau - B.P. 19
85201 FONTENAY-LE-COMTE CEDEX

Tél 02 51 53 41 41 - Fax 02 51 53 41 42
courrier@ville-fontenaylecomte.fr - www.fontenay-le-comte.fr

