

L'AUTORISATION PRÉALABLE

DE MISE EN LOCATION :

le permis de louer

La ville de Créon a décidé de **combattre les situations d'habitat indigne** ou insalubre dans certains quartier de la commune en mettant en place l'**autorisation préalable de mise en location : le permis de louer**.

Qu'est-ce que c'est ?

A compter du **1^{er} décembre 2021**, toute mise en **location ou en relocation d'un bien** à usage de résidence principale, vide ou meublé, situé **au sein de la bastide et des secteurs de Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau et le Genestat**, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable de la commune de Créon.

Cette procédure s'attache uniquement à vérifier que les logements mis en location satisfont aux exigences réglementaires de sécurité et de salubrité en matière d'habitat.

Le 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 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Par délibération du conseil municipal de Créon, le 20 mai 2021, à compter du 1^{er} décembre 2021 toute mise en location ou en relocation d'un bien à usage de résidence principale, vide ou meublé, situé dans les périmètres précisés ci-dessous doit obtenir une autorisation préalable de la commune de Créon.

Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, «le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation».

Qui est concerné ?

Les propriétaires bailleurs mettant en location ou en relocation (avec changement de locataire) un bien à usage de résidence principale, vide ou meublé, au sein de **la bastide** et des secteurs de **Baudin, Grimard, Piveteau, Mailleau et le Genestat** seront soumis aux dispositions de l'autorisation préalable de mise en location (le « permis de louer ») à compter du 1^{er} décembre 2021.

Ainsi, ne sont notamment pas concernés :

- les renouvellements de baux sans changement de locataire,
- les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat de location initial,
- les locations non soumises à la loi du 6 juillet 1989, notamment les locations touristiques et les baux commerciaux.



Secteur Baudin



Secteur Centre-bourg



Secteur Genestat



Secteur Grimard



Secteur Mailleau



Secteur Piveteau

L'AUTORISATION PRÉALABLE

DE MISE EN LOCATION :

le permis de louer

étape 1

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

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable avant toute mise en location.

Le propriétaire-bailleur doit remplir **le formulaire CERFA 15652**, accompagné des **diagnostics techniques obligatoires** annexés au contrat de location (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989).

Les documents doivent être adressés **par lettre recommandée avec accusé de réception** à l'attention de Monsieur le maire de Créon - Service Habitat - 50 place de la Prévôté – BP 49 - 33670 CREON ; **ou déposés contre récépissé sur prise de rendez-vous** auprès du Service Habitat de la ville de Créon.

La demande doit être formulée au minimum un mois avant la date souhaitée d'effet du bail.

étape 2

REMISE D'UN RÉCÉPISSÉ

Un récépissé sera remis au propriétaire-bailleur comme preuve de son dépôt (art. L634-3 du CCH). Si la déclaration est incomplète, un récépissé est néanmoins remis au propriétaire-bailleur, à charge pour lui de fournir les documents manquants. L'instruction du dossier ne pourra démarrer que lorsque celui-ci sera complet. À compter de la réception du dossier complet, la ville de Créon dispose d'un délai d'un mois pour formuler sa réponse.

étape 3

VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise à la Ville de Créon, le propriétaire ou son mandataire est contacté pour **fixer une visite de contrôle du logement**. Lors de la visite, le CREAQ (Centre Régional d'Eco-énergétique d'Aquitaine), 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, le CREAQ rédige un **rapport de visite** destiné au service habitat. Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

étape 4

DÉCISION

Suite au rapport de visite rendu par le CREAQ, **la ville de Créon prend une décision (Autorisation avec ou sans réserve / Refus). La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet**, par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception. 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 description des désordres constatés et de la prescription 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 alors renouveler sa demande qui donnera lieu à une nouvelle visite.

Quelles sanctions ?

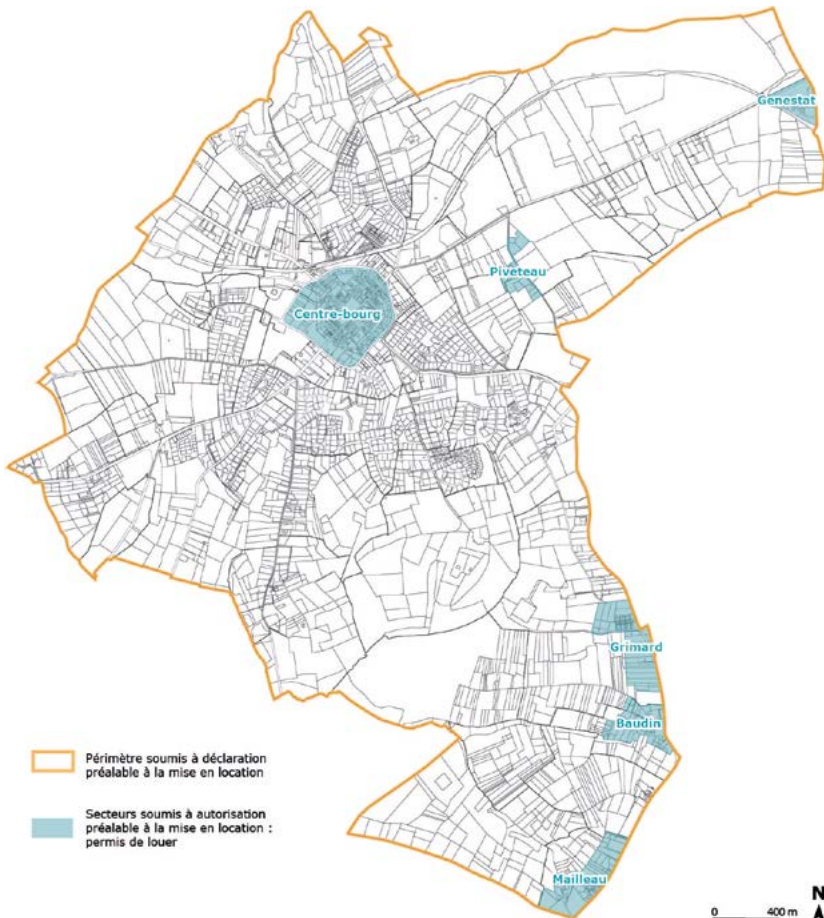
Le propriétaire-bailleur ne pourra bénéficier en tiers payant des aides personnelles au logement que si l'arrêté de l'autorisation de mise en location est fourni (art. L634-3 du CCH).

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue, ou met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande, le représentant de l'État dans le département, peu après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonne le paiement d'**une amende respectivement au plus égale à 5000€ ou 15000€**. La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

LA DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Qui est concerné ?

Les propriétaires des autres secteurs de la commune de Créon qui ne sont pas soumis à la demande d'autorisation **devront déposer une simple déclaration de mise en location, à partir du 1^{er} décembre 2021.**





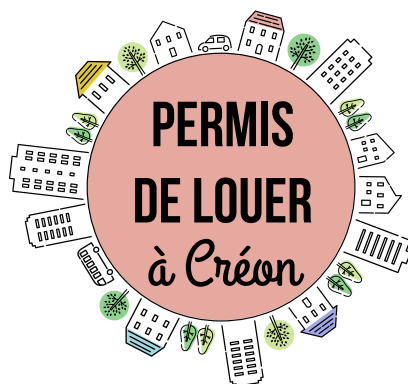
Comment ?

Le propriétaire-bailleur doit remplir **le formulaire CERFA 15651**. Une fois complété, le formulaire annexé au contrat de location doit être **adressé ou déposé à l'adresse de la mairie** : Service Habitat - 50 place de la Prévôté – BP 49 - 33670 CREON. La déclaration peut être envoyée de manière dématérialisée à **servicehabitat@mairie-creon.fr**

La déclaration doit avoir lieu dans les 15 jours suivant la date de conclusion du bail (art. L634-3 du Code de la Construction et de l'Habitat). Un récépissé sera remis au propriétaire-bailleur comme preuve de son dépôt (art. L634-3 du CCH).

Quelles sanctions ?

Lorsqu'aucune déclaration n'a été déposée et que le préfet a connaissance de ce manquement, le propriétaire-bailleur dispose alors d'un mois pour procéder à la déclaration manquante (art. R634-4 du CCH). A l'issue de ce délai, le préfet peut ordonner au propriétaire-bailleur le paiement d'**une amende d'un montant maximal de 5000€**, le montant de l'amende dépendant de la gravité des manquements constatés (art. L634-4 du CCH). L'absence de déclaration n'a aucune conséquence pour le bail en cours dont bénéficie le locataire (art. L634-3 du CCH).



Pour toute question, vous pouvez contacter
le service habitat de la ville de Créon :

05 57 34 54 67

servicehabitat@mairie-creon.fr

Octobre 2021

Responsable légal de la publication : Pierre Gachet.

Illustrations & Graphisme : AdobeStock, Mairie de Créon.



Ne pas jeter sur la voie publique.