L'autorisation préalable de mise en location, comment ça marche ?

Votre logement doit actuellement faire l'objet d'une autorisation par la communauté d'agglomération avant d'être mis en location s'il est situé dans le périmètre fixé sur les 15 communes de Val Parisis.



Êtes-vous concerné ?

OUI, si vous envisagez de mettre en location un logement qui se situe dans l'un des secteurs définis par la délibération communautaire, et uniquement dans le cas :

- d'une première mise en location
- d'un nouveau bail suite à un changement de locataire

La copie de l'autorisation préalable doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire. Il faut l'obtenir avant de signer le bail.

En pratique, comment ça marche ?

1. **Vous pouvez vérifier si votre bien est concerné** par le permis de louer en utilisant la cartographie interactive.
2. **Vous déposez en ligne ou adressez votre dossier** à l'adresse suivante :
    - Communauté d'agglomération Val Parisis - 271 chaussée Jules César - 95250 Beauchamp
    - Documents à fournir pour votre demande :
        - le formulaire Cerfa dûment rempli et signé
        - les pièces du dossier de diagnostic technique obligatoire annexé au contrat de location, à savoir :
            - diagnostic de performance énergétique valide (DPE réalisés à compter du 01/07/2021)
            - constat de risque d'exposition au plomb daté de moins de 6 ans pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant 1949, sauf absence de plomb déjà constatée
            - copie du diagnostic amiante (durée de validité illimitée, sauf pour les diagnostics réalisés avant janvier 2013 qui doivent être renouvelés en cas de vente)
            - état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans daté de moins de 6 ans
3. **La communauté d'agglomération instruit votre demande.**
    - Si votre dossier est complet et si les diagnostics techniques ne font pas apparaître de dangers pour la sécurité ou la santé des occupants, elle vous délivre un récépissé faisant courir le délai d'un mois d'instruction de votre dossier.
    - Une visite du logement est organisée pour procéder à l'évaluation de son état en référence au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la Santé Publique.
    - La communauté d'agglomération vous notifie la décision dans le mois qui suit la délivrance du récépissé : soit une Autorisation simple soit une Autorisation sous réserve de travaux, soit prend un arrêté de refus lorsque la sécurité des futurs locataires est menacée.
    - Une absence de réponse dans le mois suivant la délivrance du récépissé vaudra autorisation tacite.

Quelle est la durée de validité de mon permis de louer ?

L’autorisation délivrée est valide jusqu’à la prochaine remise en location. Elle devient caduque s’il n’y a pas de mise en location du logement dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de changement de propriétaire : Une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Il faut alors remplir une déclaration de transfert d’APML (formulaire Cerfa 15663-01) et la transmettre à la communauté d’agglomération.

Et si je ne respecte pas mes obligations ?

Si vous louez sans autorisation, ou malgré le refus de la communauté d’agglomération, vous êtes passible d’une amende :

- 5000 € en cas de mise en location sans demande d’autorisation
- 15000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans
- 15000 € en cas de mise en location en dépit d’une décision de rejet

Le produit de ces amendes est 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.

Pourquoi dois-je lire les diagnostics techniques du logement avant de déposer ma demande de permis de louer ?

Les diagnostics peuvent conclure à la présence de dangers majeurs pour la santé ou la sécurité des personnes :

- Si mon diagnostic signale des dangers, des travaux obligatoires, une obligation de me rapprocher d’un professionnel qualifié : je dois faire le nécessaire AVANT de déposer ma demande APML
- Si j’ai procédé aux travaux identifiés par les diagnostics : je joins la copie de la facture/ les photos aux pièces justificatives de ma demande ; cela permet d’éviter une suspension de ma demande

Mon logement sera-t-il obligatoirement visité ?

OUI, le dispositif d’Autorisation Préalable de Mise en Location prévoit la visite des biens avant leur mise en location.

Sur le territoire de la communauté d’agglomération Val Parisis, la visite des logements dans le cadre du dispositif permis de louer est la règle, l’absence de visite l’exception.

Qui choisit la date de visite ?

Au regard du nombre de demandes traitées, la date et le créneau de RDV sont imposés au gestionnaire/propriétaire par le service instructeur

Astuce : dans le cadre Commentaire situé tout en bas du formulaire de demande de permis de louer, le gestionnaire de bien peut indiquer le jour de fermeture de l’agence afin que le rdv lui soit proposé sur un jour ouvré.

Quand aura lieu la visite de mon logement par l’administration ?

Le créneau de visite est fixé dès que l’administration a pu constater que la demande est complète et que les diagnostics techniques ne montrent pas de risques pour la sécurité et la santé ;

Le rendez-vous sera fixé dans les meilleurs délais avant l’échéance du délai d’un mois d’instruction, du lundi au vendredi midi.

- Horaires du matin du lundi au vendredi : 8h30 - 12h30
- Horaires de l’après-midi du lundi au jeudi : 13h30 - 17h30

En avril 2024, le rendez-vous est fixé en moyenne à 10 jours après l’émission du courrier fixant le créneau du rendez-vous.

Que regarde l’inspecteur de salubrité dans mon logement ?

L’inspecteur de salubrité va vérifier dans le logement tous les points relatifs à un danger majeur et immédiat pour la sécurité et la santé visés par le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

Dans le cadre du permis de louer, un refus sera émis lorsqu’il sera constaté un danger immédiat pour la sécurité ou la santé des personnes, par exemple :

- Absence de garde-corps aux ouvrants le nécessitant,
- Absence de coupure général d’électricité dans le logement indépendante du tableau électrique (l’interrupteur différentiel de sécurité des personnes ne peut être considéré comme une coupure générale de l’électricité),
- Absence d’interrupteur de protection différentiel (30 mA) dans le logement,
- Dysfonctionnement du tableau électrique, d’un différentiel, de tout ou partie du système électrique,
- Absence de mise à la terre des prises dans les pièces d’eau (cuisine, toilettes, salle de bain),
- Fils électriques dénudés, volants

- Etat dégradé global du bien,
- Tout autre non-respect de la réglementation sanitaire en vigueur

Cette liste est non exhaustive.

La vérification du bon fonctionnement du système électrique du logement est indispensable, c'est pourquoi le logement doit être alimenté le jour de la visite.

Sans possibilité de mener cette vérification, un arrêté de refus sera émis.

L'inspecteur de salubrité a également l'obligation de relever dans le logement l'existence de toute infraction à la salubrité visée par le code de la santé publique et le RSD (exemple : moisissures, ventilation, humidité...)

Si des infractions de cette nature sont constatées, une autorisation pourra être délivrée sous réserve de la réalisation des travaux nécessaires.

Il est alors de la responsabilité du propriétaire de procéder à ces travaux avant l'arrivée du locataire.

Comment puis-je préparer la visite de mon logement ?

La présence du propriétaire ou de son représentant est indispensable ;

Je suis à l'heure ;

Si j'ai un impondérable ou un peu de retard :

- ça peut arriver ! J'ai la courtoisie de prévenir dès que possible au numéro de téléphone indiqué sur le courrier de notification de visite ou à salubrite@valparisis.fr ;
- une nouvelle date devra être fixée en fonction des disponibilités restantes dans l'agenda de l'inspecteur de salubrité et avant échéance de mon délai d'instruction ;

Je vérifie que je remplis mes obligations de propriétaire bailleur :

- qu'il n'y a pas de moisissures, de fils apparents, que les prises sont bien fixées, que les ventilations fonctionnent, que les prises dans les pièces d'eau se situent à distance réglementaire du point d'eau...
- https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699

Le logement est nécessairement alimenté en électricité !

- En effet, sans alimentation, le système électrique ne peut pas être vérifié ;
- Si le système électrique ne peut pas être vérifié lors de la visite du bien, un arrêté de refus sera émis ; une nouvelle demande devra être déposée.

Mon logement doit-il être vide de locataire ?

OUI. Le permis de louer étant un préalable à la location, le logement doit être non occupé

J'ai le droit à l'erreur : si j'ai oublié de faire ma demande avant l'arrivée de mon locataire, je me manifeste auprès du pôle salubrité de l'agglomération salubrite@valparisis.fr et régularise sans délai ma situation en remplissant le formulaire de demande APML.

Si l'administration constate votre absence de demande, que vous louez sans autorisation ou malgré le refus de la communauté d'agglomération, vous êtes passible d'une amende :

- 5000 € en cas de mise en location sans demande d'autorisation
- 15000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans
- 15000 € en cas de mise en location en dépit d'une décision de rejet

Contact

Communauté d'agglomération Val Parisis
Tél. 01 30 26 39 41

Contacter par écrit

Documents
Approbation du périmètre du dispositif d'autorisation préalable de mise en location de logement sur 15 communes
Permis de louer Taverny
Permis de louer Saint-Leu-la-Forêt
Permis de louer Sannois
Permis de louer Pierrelaye
Permis de louer Herblay-sur-Seine
Permis de louer Cormeilles-en-Parisis
Permis de louer Montigny-lès-Cormeilles
Permis de louer Le Plessis-Bouchard
Permis de louer La Frette-sur Seine
Permis de louer Frépillon

Permis de louer Franconville-la-Garenne
Permis de louer Ermont
Permis de louer Eaubonne
Permis de louer Bessancourt
Permis de louer Beauchamp

Liens utiles

Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location (ANIL)
CERFA de demande d’autorisation préalable de mise en location de logement
Notice d’utilisation de la demande d’autorisation préalable de mise en location de logement
Code de la construction et de l’habitation, articles L635-1 et suivants