

GUIDE

DU PERMIS

DE LOUER



À destination
des propriétaires
et des locataires





Thierry Meignen

Maire et Conseiller Régional d'Île-de-France

Mes chers concitoyens,

Depuis 2 ans, la ville a intensifié ses interventions dans le but d'améliorer sa lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Pour mener à bien ce combat contre les propriétaires indécents, j'ai décidé d'instaurer les deux régimes du permis de louer : la déclaration préalable de mise en location d'un logement privé, d'une part et l'autorisation préalable de mise en location d'un logement privé, d'autre part.

Ainsi, grâce aux deux régimes du permis de louer, il sera possible de repérer et de vérifier la qualité des logements loués sur le territoire, mais aussi d'avoir une vigilance accrue sur leur conformité aux règles de sécurité des occupants et aux règles de salubrité publique et ainsi, de lutter efficacement contre la production de logements indignes.

Ce dispositif permet également aux propriétaires de sécuriser leur démarche de mise en location de leur bien immobilier.

Ainsi, en respectant les nouvelles règles du permis de louer, vous aurez l'assurance que votre bien est conforme à la location.

J'ai souhaité mettre à votre disposition ce guide qui vous permettra de mieux connaître le dispositif du permis de louer.

Nos agents seront également disponibles pour vous accompagner dans cette démarche qui vise, au fond, à améliorer la qualité de vie au Blanc-Mesnil pour le bien de tous.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' and 'M' followed by a horizontal line.



**Vous êtes propriétaire
et souhaitez louer votre logement...**

De nouvelles règles s'appliquent !

À partir du 8 octobre 2019,
deux dispositifs de la loi ALUR du 24 mars 2014
sont mis en place
sur le territoire de la commune.*



Pour louer un logement

Vous devez en fonction de votre lieu d'habitation (cf. carte jointe en annexe) :

- Soit déclarer en mairie la mise en location sous un délai de 15 jours maximum après la signature du bail. **CERFA 15651*01 de la déclaration de mise en location (DML).**
- Soit déposer en mairie une demande d'autorisation préalable de mise en location. **CERFA 15652*01 de l'autorisation préalable de mise en location (APML).**
- Fournir avec votre demande les pièces suivantes :
 - Tous les diagnostics obligatoires (voir page 5),
 - Le projet de bail ou le bail,
 - Le montant du loyer et des charges,
 - Les plans intérieurs du logement accompagnés de photographies,
 - Le nombre d'occupants.

* Excepté pour les logements sociaux.



Quelles sont les sanctions encourues ?

Si vous ne répondez pas aux nouvelles règles mises en place :

- Jusqu'à 5 000€ d'amende pour absence de déclaration de mise en location (Code de la Construction et de l'Habitation L.634-4).
- Jusqu'à 15 000€ d'amende pour absence d'autorisation préalable de mise en location (Code de la Construction et de l'Habitation L.635-7).



Ce qu'il faut retenir sur le permis de louer

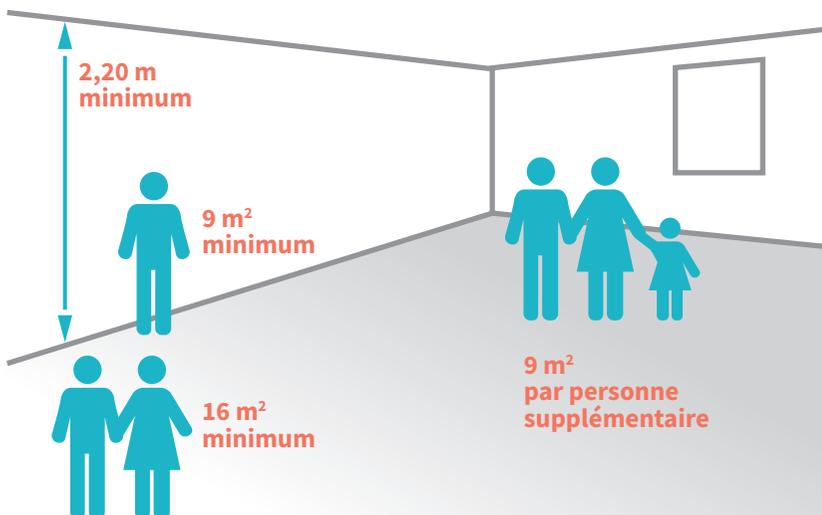
Toute location doit respecter ce qui suit :

Le logement doit être décent et salubre.

Qu'est-ce qu'un logement décent et salubre ?

- Un logement n'est autorisé à la location qu'à la condition d'avoir au moins une pièce de vie d'une surface réelle minimale de 9 m^2 (chambre, salon, salle à manger) avec une hauteur sous plafond d'au moins $2,20\text{ m}$. Il doit, également, disposer d'éléments de confort (eau et chauffage) et être équipé d'une installation technique (gaz, électricité).
- Une pièce sans fenêtre ne peut pas être prise en compte dans la surface habitable.
- La superficie doit être proportionnelle au nombre d'occupants : 9 m^2 pour une personne, 16 m^2 pour un couple, puis 9 m^2 par personne supplémentaire.

NB : Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, un grenier ou une pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur sont impropres, par nature, à l'habitation et ne peuvent pas être loués ni mis à disposition, même à titre gracieux, pour habiter.



Pièces à fournir pour le permis de louer

- Un bail de location doit avoir une durée minimale de 3 ans pour un logement vide et d'un an pour un logement meublé.
- Un logement meublé doit avoir au minimum l'un des équipements listés dans le décret du 5 août 2015.
- Des diagnostics obligatoires sont à fournir par le propriétaire avec le bail de location et l'état des lieux en plus de l'acte de propriété :
 - État des risques naturels et technologiques (ESRI) (**validité : 6 mois**).
 - Diagnostic plomb pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949 (**validité illimitée en cas d'absence de risque**).
 - Diagnostic des performances énergétiques (DPE) (**validité : 10 ans**).
 - Mesurage de surface loi Boutin (**validité illimitée**).
 - Diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997 (**validité illimitée en cas d'absence de risque**).
 - Diagnostic électricité (état des installations intérieures) si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans (**validité : 6 ans**).
 - Diagnostic gaz (état des installations intérieures) lorsque le bien mis en location dispose d'au moins un appareil fonctionnant au gaz (de ville, en bouteille ou en citerne) et si tout ou partie des installations date de plus de 15 ans (**validité : 6 ans**).





Propriétaire, vos devoirs :

Dans le cadre d'une location, depuis le 1^{er} août 2015, les contrats de location doivent être conformes au contrat type fixé par le décret n°2015-587 du 29 mai 2015.

Informations obligatoires à mentionner dans le contrat de location :

- Montant et date du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- Nature et montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location (ou renouvellement) ;
- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.



Soyez vigilants !

- La surface habitable indiquée sur le bail et la surface réelle doivent être similaires. Si elle est inférieure de plus d'un vingtième, le locataire pourra demander une diminution du loyer proportionnelle à la différence constatée.
- Un logement doit être équipé d'une ventilation adaptée et permanente, quel que soit le mode d'occupation (une fenêtre ne suffit pas).



Locataire, vos droits :

Compléter l'état des lieux

- Vous pouvez demander à votre propriétaire de le compléter jusqu'à 10 jours après votre emménagement, ainsi que dans le premier mois de la première période de chauffe pour les appareils de chauffage. Ceci devra toujours être fait par courrier en recommandé avec accusé de réception.

Désordres relevant de la décence (décret du 30 janvier 2002)

- Envoyez un courrier en recommandé avec accusé de réception à votre propriétaire, puis en cas d'inaction de celui-ci, saisissez le juge du tribunal d'instance d'Aulnay-sous-Bois (procédure civile).

Désordres relevant de l'insalubrité

- Envoyez un courrier en recommandé avec accusé de réception à votre propriétaire, puis en cas d'inaction de celui-ci, envoyez la copie du courrier à la direction de l'habitat privé de la Ville du Blanc-Mesnil, ainsi qu'une copie de l'éventuelle réponse de votre propriétaire, de votre bail de location (avec les annexes) et de votre dernière quittance de loyer.



Soyez vigilants !

- Quoi qu'il en soit, vous ne devez pas cesser de payer votre loyer tant que vous n'êtes pas en possession d'un document officiel qui le stipule.



Liste des rues par zone concernée par l'autorisation préalable

Zone 1 :

- Avenue de la Division Leclerc
- Rue Victor Basch
- Rue Joseph Darriet
- Rue Emile Kahn
- Rue du Général Giraud
- Rue Victor Hugo
- Rue des Paquerettes
- Rue du Professeur Langevin
- Avenue Henri Barbusse
- Place de la Libération

Zone 2 :

- Avenue Edouard Lucy
- Avenue de Bel Abbès
- Avenue de Liège
- Avenue de Québec
- Avenue Paul Vaillant Couturier
- Avenue de Rome
- Rue de Bergerac
- Rue Maurice Thorez
- Rue de Béziers
- Rue Eugène Varlin
- Rue de Troyes
- Rue de Noyon
- Rue de Rouen
- Avenue Pierre Mautaufier
- Rue Becquet
- Avenue Louise Michel
- Rue Fessard
- Avenue Danièle Casanova

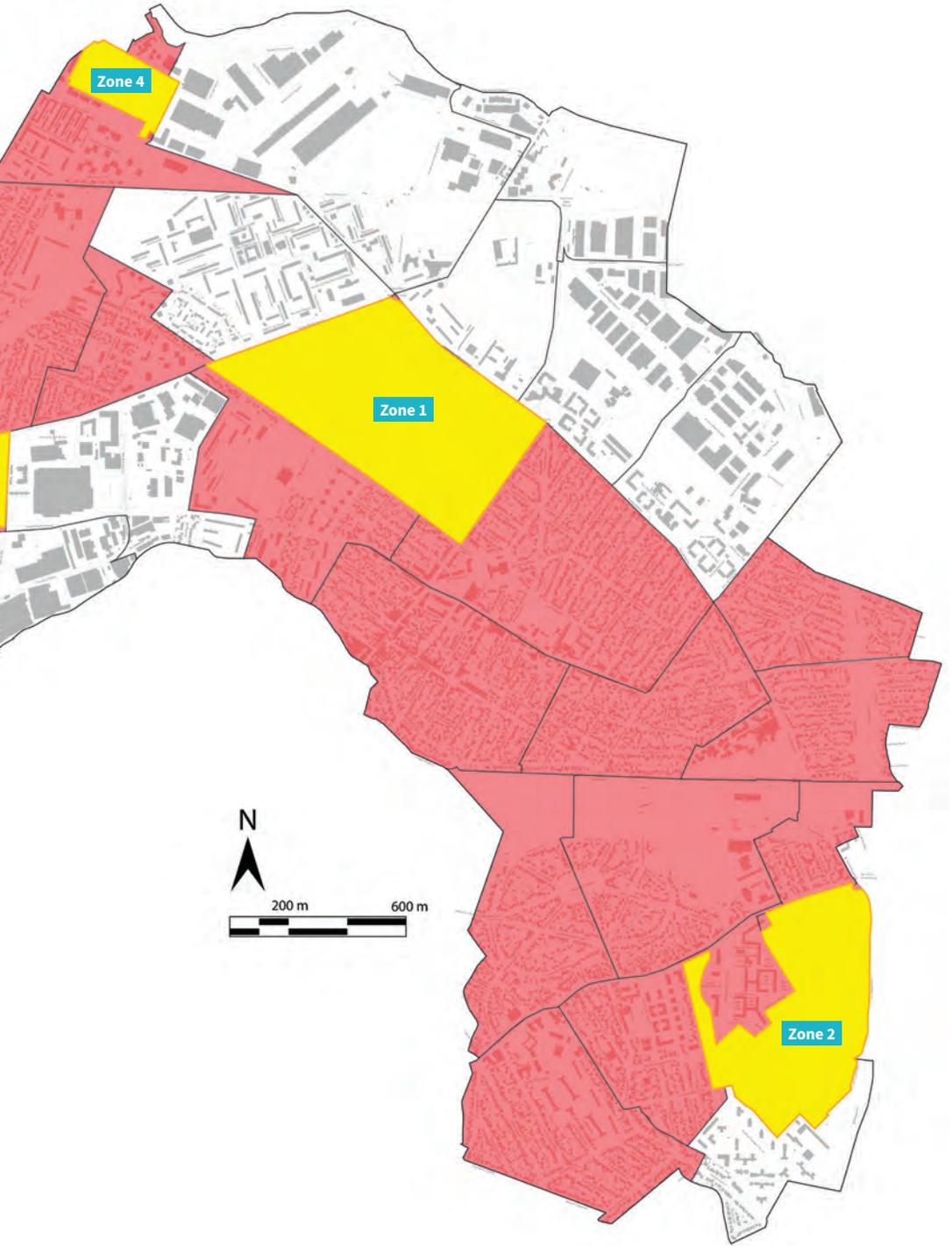
Zone 3 :

- Avenue du 8 Mai 1945
- Rue Marcel Paul
- Rue de l'Abbé Niort
- Rue Groulard
- Impasse de l'Abbé Niort
- Avenue Maurice Gallais
- Rue Roger Vellut
- Rue Louis Blériot
- Rue Pierre Quémener
- Avenue Michelet
- Avenue Léon Martin
- Avenue Aristide Briand
- Avenue de Montchanin
- Avenue de Chalons
- Avenue Marcel Legrand
- Avenue Charles Floquet
- Avenue Plisson
- Rue du parc

Zone 4 :

- Rue Santos Dumont
- Rue Nungesser
- Rue Coli
- Rue du Général Féri
- Rue Madon
- Rue Drouhin
- Rue Ader
- Rue Arrachart
- Rue Joseph Le Brix

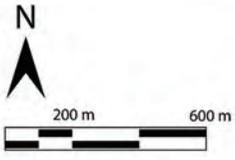




Zone 4

Zone 1

Zone 2





PROPRIETAIRES & LOCATAIRES

En respectant tous les principes décrits dans ce livret, vous vous assurerez de la conformité du logement et vous éviterez, ainsi, les sanctions.

Toute correspondance doit être adressée à :
MAIRIE DU BLANC-MESNIL
DIRECTION DE L'HABITAT PRIVE
1, place Gabriel Péri
BP 10076
93 156 Le Blanc-Mesnil Cedex
01 45 91 71 68
habitatprive@blancmesnil.fr
<https://blancmesnil.fr>