

## Les sanctions

- ❖ Dans le cas d'une mise en location malgré une décision de refus de la Mairie, le propriétaire peut se voir infliger une amende allant jusqu'à 15 000€.
- En cas de non-déclaration, la sanction encourue est une amende allant jusqu'à 5000€. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, la sanction peut aller jusqu'à 15 000€.

## Les aides

Les aides pour financer la rénovation de votre logement :  
Si vous devez effectuer des travaux de rénovation énergétique dans votre logement, vous pouvez vous rapprocher de :

- L'ANAH,
- Action logement,
- Eco-prêt



## Bon à savoir :

Le paiement d'un tiers payant des allocations de logement, c'est-à-dire le paiement direct au propriétaire bailleur, est conditionné à la présentation du récépissé de la déclaration à la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou à la mutualité sociale agricole (MSA).



## Rappel : Les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires :

### Le propriétaire doit :

- Remettre au locataire un logement décent
- Délivrer au locataire un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparations
- Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
- Entretien des locaux et faire les réparations, autre que locatives, nécessaires au maintien en bon état des locaux loués
- Délivrer une quittance de loyer et des charges gratuitement au locataire qui en fait la demande

### Le locataire doit :

- Payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail
- Maintenir les lieux en bon état et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux d'entrée
- Assumer les travaux d'entretien courant et les réparations locatives sauf s'ils sont occasionnés par vétustés, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure
- Ne pas transformer le logement et ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire
- Souscrire une assurance contre les risques locatifs (dégât des eaux, incendie...)

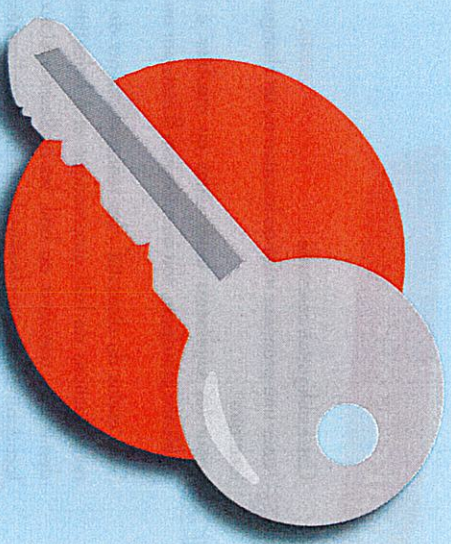
La répartition des réparations entre le locataire et le propriétaire est définie par le décret n°87-712 du 26/08/1987 et par la loi du 06/07/1989 :

Le locataire doit assurer les travaux d'entretien courant et les menues réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Le propriétaire doit faire toutes les réparations importantes, ainsi que celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure, c'est-à-dire toutes les réparations autres que celles figurant ci-dessus incombant au locataire.

Ne pas jeter sur la voie publique - IPNS

# Permis de louer



# BEAUREVOIR



## Le permis de louer, C'est quoi ?

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, le Maire de Beaufort, a décidé de mettre en place le **"permis de louer"** à partir du **1<sup>er</sup> mai 2025**, sur l'ensemble de la commune. Par délibération du 17 septembre 2024, le Conseil Municipal a institué le permis de louer. Ce dispositif est instauré par la loi ALUR, ce qui permet à la Mairie d'être aux côtés des propriétaires et de leurs locataires en faveur de la qualité du logement pour tous et lutte concrètement contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

## Qui est concerné ?

Cette obligation concerne **les propriétaires privés** : pour une première mise en location ou un changement de locataire

pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an.

Sont exclus du dispositif : les renouvellements de bail, les reconductions de bail automatique et à l'identique de ce dernier, les avenants au bail, les bailleurs sociaux, ni aux locations touristiques (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

## Mode d'emploi

La mairie de Beaufort instaure le permis de louer et notamment l'autorisation préalable de mise en location (APML) sur la totalité de son territoire.

△ Le logement ne doit pas être loué pendant l'instruction de l'autorisation préalable de mise en location.

## L'autorisation préalable de mise en location, en 3 étapes :

### Étape 1

Le dossier doit être déposé avant la signature du bail et doit contenir les trois éléments suivants :

- Le formulaire CERFA N°15652\*01 dûment rempli (téléchargeable sur le site de la ville ou disponible en version papier à la Mairie)
- Une copie du dossier de diagnostic technique complet réalisé par un diagnostiqueur (DDT - article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989) qui regroupe :

- > un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- > un constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- > un état de l'installation intérieure d'électricité pour les logements de + de 15 ans
- > un état de l'installation intérieure relative au gaz pour les logements de + de 15 ans
- > une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence d'amiante
- > une attestation de surface (loi Boutin)
- > une planche de photos comprenant : les façades extérieures, de l'entrée, la cuisine, du séjour, la salle de bains, des wc, des escaliers, des chambres, de la cave, de l'état de la cour ou du jardin.

### Étape 2

Le propriétaire bailleur ou son mandataire (les responsables de la gestion locative du bien : agences immobilières, notaires...) complète et transmet le dossier :

- > soit directement en ligne sur l'adresse mail : [courrier@beaufort.org](mailto:courrier@beaufort.org)

> soit à l'accueil de la Mairie, du lundi au vendredi : de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30.

Après vérification de la complétude de votre demande, la Mairie vous remettra un récépissé de demande de « Permis de Louer ».

La remise de ce récépissé permet de faire courir le délai de 1 mois pendant lequel l'administration instruit votre dossier.

### Étape 3

Dès sa réception, le dossier complet sera instruit.

Une visite du logement sera effectuée, afin de vérifier l'état et la décence du bien.

Aux termes de la visite, un rapport sera établi.

Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

À l'appui du rapport de visite et de l'avis des services, la Mairie prend une décision (Autorisation ou Refus) :

> L'autorisation est valable deux ans. Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

> Une décision de refus sera prise si une mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

En cas de refus, la Mairie adresse au propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception, qui préconise les travaux à réaliser pour lever le refus.

Une fois les travaux effectués, le propriétaire doit soumettre une nouvelle demande d'autorisation préalable de mise en location.

La décision est notifiée au propriétaire bailleur, ou son mandataire, au plus tard un mois après la réception du dossier complet, par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La validité de l'autorisation préalable de mise en location est de 2 ans. Passé ce délai, si aucun locataire n'occupe le logement il faudra alors déposer une nouvelle demande.