

PERMIS DE LOUER : Comment gérer au mieux cette obligation ?

Plus de 20 communes ont mis en place ce permis de louer en Gironde et Dordogne.,
Vous retrouverez sur le site web UNPI 33-24 la liste des collectivités ayant mis en place le permis de louer, à la rubrique "NOS ACTIONS".

Il existe en fait deux types de formalités :

- **Le permis de louer** : qui est une autorisation **préalable** de mise en location, à solliciter **avant** toute nouvelle mise en location dans le périmètre concerné (quartier ou partie de commune),
- **La déclaration de mise en location** : qui est une déclaration à faire dans les 15 jours qui suivent la mise en location.

Lorsque ces formalités sont prévues, il ne faut pas y déroger car de lourdes peines d'amendes sont prévues : jusqu'à 15 000 €uros en cas de manquement.

Nous n'évoquons ici que le Permis de Louer au sens strict car son absence interdit de mettre en location tant que vous ne disposez pas du permis.

Comment gérer au mieux cette obligation pour ne pas perdre de loyer lors d'un changement de locataire ?

Mais encore faut-il que le logement que vous allez mettre en location, ou remettre en location suite au changement de locataire, soit concerné. Pour le savoir, vous pouvez consulter la liste des communes l'ayant mis en place sur notre site web, et pour Bordeaux Métropole la carte qui vous permet de le savoir en saisissant simplement l'adresse du logement concerné.

Si le permis de louer n'est pas anticipé, compte tenu du délai d'instruction de la demande de permis, vous risquez de perdre plusieurs jours ou semaines de loyer en attendant ce sésame.

Il est possible d'éviter cette perte de loyer en anticipant l'obligation : comment faire ?

C'est très simple, et peu coûteux (le seul coût de la mise à jour des diagnostics qui seront donc réalisés plus souvent).

Il suffit de demander dès à présent le permis de louer, **même si le locataire est en place et n'a pas manifesté son intention de partir.**

Pour cela il faut :

1. Télécharger le formulaire CERFA sur le site de la commune concernée, ou sur le site de la collectivité en charge de l'habitat, Bordeaux Métropole par exemple, ainsi que les instructions correspondantes.
2. Faire faire les diagnostics prévus pour la mise en location, s'ils ne sont pas à jour. Sollicitez de préférence les diagnostiqueurs partenaires de l'UNPI 33-24 : Diag 6 ou Audit Bilan.
3. Remplir le formulaire CERFA, joindre les diagnostics et envoyez le tout à la collectivité en lettre recommandée avec AR ou par courrier électronique, ou par téléchargement selon la collectivité.

La collectivité peut vous demander des éléments complémentaires, ou instruire le dossier s'il est complet. Très souvent il y aura une visite du logement. La réponse vous sera communiquée dans le mois qui suit au plus.

Il peut y avoir trois types de réponses :

1. **Le permis est accordé**, ou accord tacite (en l'absence de réponse dans ce délai d'un mois) ; il sera alors valable 2 ans. Si le locataire part dans les deux ans, alors vous pouvez remettre en location sans avoir à le solliciter à nouveau. Vous ne perdez pas de temps et pas de loyer.
2. **Le permis est accordé sous condition de travaux** : vous pouvez réaliser ces travaux sans être pressé par le temps, ou les contester. Lorsqu'ils seront réalisés, il suffira d'en envoyer la preuve à l'administration, ou de demander à nouveau le permis si le délai accordé est dépassé. Le permis est alors accordé et valable 2 ans.
3. **Le permis est refusé**. Ce cas est très rare : moins de 2% des demandes de permis. Vous pouvez alors nous consulter pour connaître la démarche à suivre pour contester le refus, ou définir la suite qu'il convient d'y donner.

Lorsque le locataire est en place : quelle que soit la réponse de l'administration, elle n'affecte pas le bail en cours :

- Le locataire n'est pas informé de la réponse,
- Le bail se poursuit jusqu'à son terme, et quel que soit celui qui y mettra un terme.

Vous avez donc intérêt à demander le permis sans attendre pour gérer plus sereinement, et mieux, la réponse de l'administration... et pour ne pas perdre plusieurs semaines de location du fait des délais inhérents à cette démarche.

Denis JACQUES

Président UNPI 33-24