



GUIDE DES BONNES PRATIQUES DE LOCATION



à destination des propriétaires
et des locataires



NOUVEAU
Louer ou diviser
votre bien,
les règles changent !





Nouveau

Vous êtes propriétaire et souhaitez louer ou diviser votre bien, les règles changent !



À partir du 1^{er} mai 2018, 3 dispositifs de la loi ALUR du 24 mars 2014, s'appliquent sur le territoire de la commune. *

POUR LOUER UN LOGEMENT

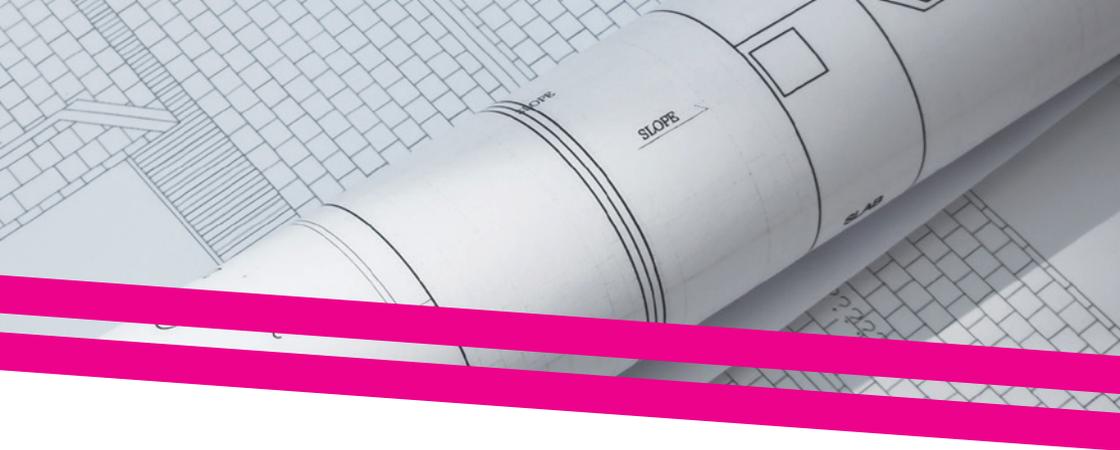
Vous êtes dans l'obligation de :

- **Déposer en mairie une demande d'autorisation préalable** de mise en location.
→ CERFA 15652*01
- **Déclarer en mairie la mise en location sous un délai de 15 jours** maximum après la signature du bail.
→ CERFA 15651*01

Pièces à fournir avec votre demande :

- 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 pour la déclaration.

* Excepté pour les logements sociaux.



POUR DIVISER UN BIEN EN PLUSIEURS LOGEMENTS

Vous êtes dans l'obligation de :

- **Déposer en mairie une demande d'autorisation avant** d'effectuer les travaux.

Attention, le projet doit répondre aux critères de décence des logements et aux règles d'urbanisme dictées par le PLU.

QUELLES SONT LES SANCTIONS ENCOURUES ?

- **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).
- **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 diviser (Code de la Construction et de l'Habitation L.111-6-1-3).



Ce qu'il faut savoir sur la réglementation en vigueur

TOUTE LOCATION DOIT RESPECTER CE QUI SUIT :

- **Le logement doit être décent et salubre.**

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

- Une pièce à vivre de 9 m² minimum avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- Une pièce à vivre ne peut pas avoir une surface inférieure à 7 m² et n'est autorisée qu'à la condition d'avoir au moins une pièce d'une surface supérieure à 9 m².
- Une pièce sans fenêtre ne peut pas être comptabilisée dans la surface habitable.
- La superficie doit être proportionnelle au nombre d'occupants : 9 m² pour une personne, 16 m² pour un couple, puis 9 m² par personne supplémentaire.

Une cave, un sous-sol, des combles, un abri de jardin, un garage, un grenier, un entrepôt, un magasin 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 gratuitement, pour habiter.



- **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 un équipement listé 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 :**
 - État des risques naturels et technologiques (ERNT).
Validité : 6 mois
 - Diagnostic plomb pour les immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.
Validité : 6 ans
 - 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

Vous êtes propriétaire ?



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.

Attention :

- 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).



Vous êtes locataire ?

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 du Raincy (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 au Maire de Montfermeil, 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.



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.

SERVICE DÉVELOPPEMENT URBAIN

55, rue du Lavoir

93 370 MONTFERMEIL

01 41 70 79 15

developpement.urbain@ville-montfermeil.fr

www.ville-montfermeil.fr

Toute correspondance doit être adressée à :

Mairie de Montfermeil

7, place Jean Mermoz

93 370 Montfermeil