

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

Le " permis de louer " : déclaration et autorisation de mise en location d'un bien

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR a inséré deux procédures (articles L. 634-1 et suivants et articles L. 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) : la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de mise en location.

Ces dispositifs permettent à une commune volontaire, via un arrêté après décision du conseil municipal, de définir certaines zones géographiques présentant une proportion importante d'habitat dégradé, dans lesquelles la mise en location sera soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration.

Les logements concernés sont ceux soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui sont mis en location (vide ou meublée) ou font l'objet d'une relocation.

Pour un bien situé dans une zone soumise à la déclaration de mise en location :

Dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, le bailleur ou son mandataire doit déclarer la mise en location au maire de la commune (formulaire Cerfa 15651*01) en y annexant le dossier de diagnostic technique du bien. Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise par le propriétaire au locataire.

En cas de non-respect de cette obligation de déclaration, le préfet peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende de 5 000 € maximum.

Pour un bien situé dans une zone soumise à une autorisation de mise en location :

Plus contraignant, le régime d'autorisation préalable de mise en location conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire de commune. Pour l'obtenir, le bailleur ou son mandataire doit envoyer une demande d'autorisation (formulaire Cerfa 15652*01). Le dépôt de cette demande donne lieu à la remise d'un récépissé.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le silence gardé par le maire vaut autorisation. Celle-ci doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et jointe au contrat de bail.

La demande d'autorisation pourra être rejetée ou soumise à conditions

suite →

INVITATION GRATUITE POUR UNE PERSONNE

Ne peut être vendue sous peine de poursuite (Art 313-6-2 du Code Pénal)

Salon de la COPROPRIÉTÉ



21 > 22 NOVEMBRE 2018
PARIS PORTE DE VERSAILLES

25 ANS D'EXPERTISE AU SERVICE DE LA COPROPRITÉ

SALON • CONFÉRENCES • FORMATIONS • CONSULTATIONS D'EXPERTS

Invitation offerte par :



En partenariat avec :



SeLoger

lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. En outre, l'autorisation ne pourra pas être délivrée en cas de logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur d'un logement s'effectue sur simple déclaration auprès de la commune.

En l'absence de demande d'autorisation, le préfet peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende de 5 000 € maximum. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

En cas de mise en location en dépit d'une décision de rejet de l'autorisation, le préfet peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende de 15 000 € maximum.

📌 **À noter** : il n'existe pas de site Internet recensant la liste des communes ayant pris un arrêté rendant obligatoire la déclaration ou l'autorisation de mise en location. L'affichage administratif réglementaire suffit pour valider l'arrêté. Il est donc important pour les bailleurs ou gestionnaires de bien de se renseigner au préalable auprès de la mairie.

ÉVÈNEMENT !

Le Salon National de l'Immobilier se déroulera du 12 au 14 octobre 2018 à Paris, au Carrousel du Louvre, 99 Rue de Rivoli, 75001 Paris. Vous y trouverez le Village FNAIM du Grand Paris, des stands d'adhérents et des conférences animées par la Chambre.

Pour plus d'infos : www.salons-immobilier.com/paris

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à : **Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017**

Paris. Métro ligne 3 : Pereire – RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndicats professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
26/09/2018	Les syndicats répondent à vos questions	Lydia BARBET - Philippe PIERRAT
16/10/2018	Comprendre les annexes comptables en copropriété	Catherine ALBANESI - Bruno MOUROT Stéphane VARANGOT
20/11/2018	IRSI : Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Intervenant de GALIAN
11/12/2018	Les syndicats répondent à vos questions	Cyril BLANCHET - Eric NESSLER Stéphane VARANGOT

Pour vous inscrire, contactez :

Chrystelle DESPRES – Tél : 01 40 53 73 50

Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Sous location illégale en AirBnB : le locataire qui sous-loue de façon illégale en AirBnB peut être condamné à reverser au bailleur les loyers perçus.

La Cour d'appel de Paris saisie sur une demande d'indemnisation du bailleur au regard de la sous-location non autorisée fait par son locataire sur AirBnB, a condamné ce dernier au paiement au bailleur de la somme de 27 295 € correspondant à la somme nette perçue durant les 3 années de sous-location. Selon la Cour, les articles 546 et 547 du code civil, qui prévoient, d'une part que la propriété immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit, et d'autre part, que les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession, doivent recevoir application. Les loyers perçus au titre de la sous-location sont des fruits civils et ils appartiennent en conséquence au bailleur.

• Cour d'appel de Paris, 5 juin 2018, n°16/10684

LES INDICES

IRL 2ème trimestre 2018 : 127,77

Variation annuelle : + 1,25 %

Parution JO du 13 juillet 2018

ICC 1er trimestre 2018 : 1 671

Variation annuelle : + 1,3 %

Parution JO du 27 juin 2018

ILC 1er trimestre 2018 : 111,87

Variation annuelle : + 2,20 %

Parution JO du 27 juin 2018

ILAT 1er trimestre 2018 : 111,45

Variation annuelle : + 1,86 %

Parution JO du 27 juin 2018

UN ÉVÈNEMENT COMPLET POUR :

- > Consulter + de 200 fournisseurs
- > S'informer sur les travaux, la maîtrise des charges, les nouveautés réglementaires, ...
- > Se former gratuitement aux essentiels de la copropriété

+ de 30 conférences didactiques animées par des experts.

À l'honneur : le numérique et la loi Elan

Programme sur :

www.saloncopropriete.com

Bénéficiez de consultations personnalisées gratuites de 20 minutes auprès d'avocats et professionnels de la copropriété.

Consultations : de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00. Présentez-vous directement à l'accueil de cet espace.

NOUVEAU EN 2018 :

- > La Compagnie des architectes en copropriété présente sur le salon (stand et consultations)
- > Un concert de jazz lors de la nocturne du 21 novembre (à partir de 19h00)
- > Une session de questions/réponses en live animée par des juristes

INFOS PRATIQUES

L'entrée au salon, les formations, les conférences et les consultations sont gratuites.

+ RAPIDE, + SIMPLE

- Demandez votre badge visiteur sur www.saloncopropriete.com
- Cliquez sur « Téléchargez votre invitation »
- Saisissez votre code d'accès : **LF**
- Remplissez votre formulaire, vous recevrez votre badge visiteur par mail
- **Imprimez votre badge reçu par mail, vous entrez directement sur le salon.**

HORAIRES :

Mercredi 21 novembre :

9h00 - 22h00 (nocturne)

Judi 22 novembre :

9h00 - 18h00

Lieu : PARIS EXPO Porte de Versailles Pavillon 7.1

Suivez-nous sur les réseaux sociaux

 @Salon_Copro

 #SalonCopro