

Permis de Louer

Guide pratique

Autorisation préalable de mise en location

Permis de louer

Pourquoi ?



La Communauté de Communes Moret Seine et Loing poursuit son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du "permis de louer".

À compter du 1er janvier 2026, il est donc demandé aux propriétaires bailleurs privés d'un logement, d'obtenir un permis de louer.

Gage d'un habitat digne, ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé a pour objectif de mettre fin à la mise sur le marché de logements insalubres.

LES PLUS-VALUES DE LA MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER SONT MULTIPLES :

- Assurer un logement digne aux locataires.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Mieux connaître les logements mis en location pour mieux cibler les actions de lutte contre l'habitat indigne.
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- Défendre les propriétaires en cas de mauvaise utilisation du logement par les locataires.

Date d'entrée en vigueur :

L'application du régime d'autorisation préalable de mise en location sur le périmètre expérimental est prévue à compter du **1er janvier 2026**.

Cette expérimentation durera **18 mois**, soit jusqu'au **30 juin 2027**.

Qui est concerné ?

Le dispositif s'applique aux **propriétaires bailleurs privés** lors :

1. D'une **première mise en location**.
2. D'un **changement de locataire**.

Ne sont donc pas concernés :

- Les renouvellements de bail, les reconductions de bail et les avenants au bail.
- Les locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année).
- Les baux commerciaux.
- Les logements du parc social.

AUTORISATION ET DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

Selon la zone dans laquelle se trouve le logement à louer, il s'agit, pour les propriétaires bailleurs privés, pour une première mise en location ou un changement de locataire de demander l'accord de la Communauté de Communes Moret Seine et Loing ou de la Mairie concernée pour louer le logement.

La mise en place de ce dispositif permet d'intervenir en amont de la location et de ne pas devoir attendre une éventuelle plainte du locataire.

Le régime de l'autorisation préalable contraint et conditionne la conclusion d'un contrat de location destiné à la résidence principale du locataire.

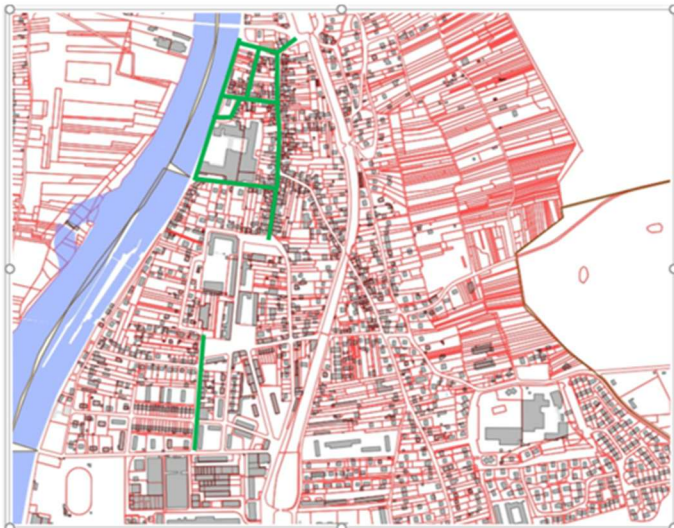
L'autorisation est valable deux ans.

Passée cette date, l'autorisation doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

Le propriétaire a l'obligation de **joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail**, à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.

Périmètres concernés par l'autorisation préalable de mise en location :

Champagne sur Seine :

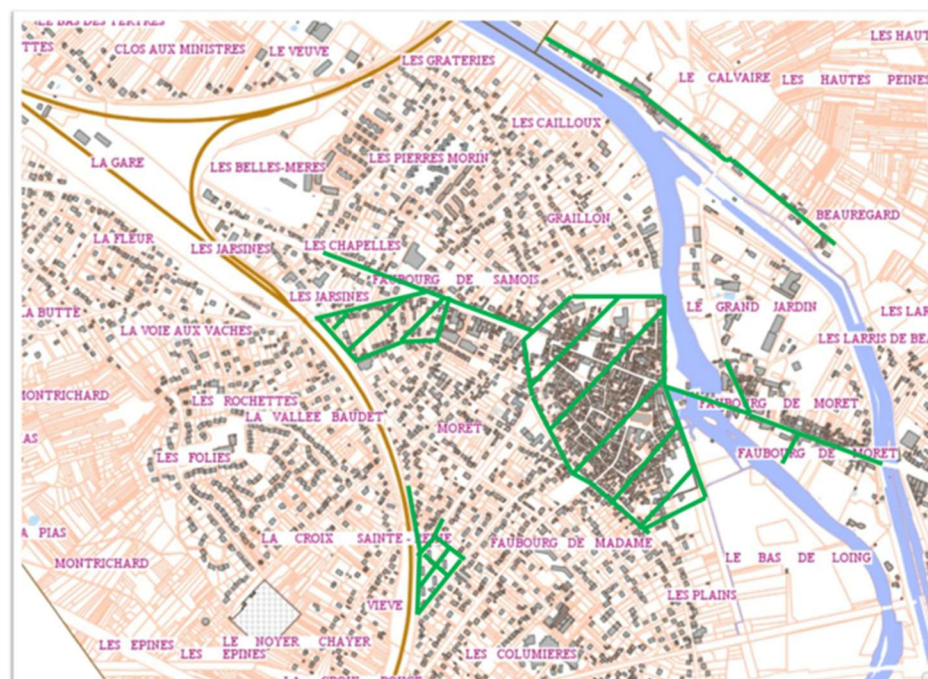


Liste des rues :

- Rue du Général de Gaulle du n°1 au n° 83
- Rue Zoé L'Herbier
- Quai de Seine jusqu'au n°6
- Rue de l'Eglise
- Rue Couverte
- Rue Lucien Gaudefroy
- Rue des Céléstins
- Rue du Merisier

Moret-Loing-et-Orvanne :

(Centre historique de Moret sur Loing)



Liste des rues :

2 à 36 bis Avenue de Fontainebleau
 2, 2 bis, 4, 26 et 28 Rue du Pont National
 1 à 27 Rue du Sentier
 6 Rue des Rogeries
 2 à 7 Rue Eugène Moussoir
 34 à 36 Rue du Docteur Emile Bergeron
 21, 44, 46 et 48 Rue du Clos Blanchet
 1 à 45 Rue des Fossés
 5 à 8 Rue Ernest Bouquot
 2 à 47 Avenue Jean Jaurès
 1 à 12 Rue du Peintre Zanaroff
 1 à 4 Place de Samois
 1 à 32 Rue de Madame
 1 à 70 Rue Grande
 2 à 13 bis Cour du Couvent
 1 à 41 Rue des Granges
 1 à 3 bis Rue Charles Geoffroy
 1 à 14 Rue Georges Lioret
 2 à 46 Rue de la Pêcherie

Liste des rues :

1, 8 et 10 Place du Champ de Mars
 1 à 34 Rue de l'Eglise
 1 et 5 Place Royale
 1 à 5 bis Rue de l'Est
 2, 4 Rue de Nord
 2 à 32 Rue de la Tannerie
 2 à 26 Rue du Donjon
 2 à 33 Rue de Grez
 1 à 20 bis Rue Montmartre
 2 à 19 Impasse des Buttes
 1 à 11 Passage des Cours communes
 2 à 30 Rue du Pavé Neuf
 1 à 16 Rue des Demoiselles
 1 à 10 Ruelle du Passage Public
 1 à 16 Rue de la Grange Taton
 1 à 26 Rue des Petites Chaumes
 3 à 20 bis Rue du Vieux Marché
 1 à 27 bis Rue de Langin
 1 à 18 Rue des Blondins

Liste des rues :

1 à 15 Rue du Puits du Four
 1 à 16A Rue Moineau
 1 à 22 Rue Marquée
 1 à 11 Rue de l'Hôtel Dieu
 1 à 8 Place de la Divion Leclerc
 1 à 69 Rue du Peintre Sisley
 Quai du Canal
 3 à 7 Quai Lasnier
 Chemin des Impressionnistes
 1 à 62 Route de Saint-Mammès
 2 à 18 Chemin des Larris

(Veneux les Sablons)**Liste des rues :**

1 à 55 Rue de la Grenouillère
 4 à 40 Rue de la Grande Cour
 1 à 86 Rue de la Houzelle
 1 à 9 Rue de l'Eglise
 2 à 18 Rue Berthelot
 2 à 41 Route de Bourgogne
 59 à 123 Avenue de Fontainebleau
 2 à 26 Avenue de Gare

Treuzy-Levelay :



Liste des rues :

- Rue Grande
- Rue de la Croix Bonnard
- Rue de la Vigne aux Vieux
- Rue Creuse
- Rue de la Tuilerie
- Rue des Bourguignons
- Rue de l'Eglise
- Rue de Bertigny
- Chemin de la Brosse

Villecerf :



Liste des rues :

- Rue Grande
- Rue Grande du n°37 au n°92
- Rue de l'Eglise
- Chemin de la Perche
- Route d'Episy du n°1 au n°11
- Route de Montarlot du n°1 au n°3

Les démarches

Etape n°1 : Dépôt du dossier

Le dépôt et l'instruction des dossiers varient selon la commune où est situé le bien.

Communes	Autorité compétente pour le dépôt et l'instruction	Contacts et lieux de dépôt
Moret-Loing-et-Orvanne, Treuzy-Levelay et Villecerf	Service Urbanisme et Habitat de la CCMSL	Dépôt papier : Communauté de Commune Moret Seine et Loing, 18, Allée Gustave Prugnat à Moret-Loing-et-Orvanne (77250). Dépôt dématérialisé : habitat@ccmsl.com
Champagne sur Seine et Saint-Mammès	Services Urbanisme de la commune respective (par délégation)	Le propriétaire doit se rapprocher des services urbanismes de ces communes pour la réception, l'enregistrement, l'instruction et le contrôle

Pièces à fournir :

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable, incluant :

- 1) Le formulaire **CERFA N°15652*01** complété (Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement). Ce formulaire est téléchargeable sur www.service-public.fr
- 2) **Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)**. Le DDT regroupe plusieurs documents obligatoires :
 - Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
 - Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) pour les logements construits avant 1949
 - Une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante
 - L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz (si les installations ont plus de 15 ans)
 - L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
 - Le mesurage de la superficie habitable (Loi Boutin)
- 3) Le projet de bail ou le bail
- 4) Les **plans intérieurs** ou plans de niveau côtés du bien
- 5) Des **photographies** du bien

Etape n°2 : Etapes de l'instruction

Réception et Récépissé :

- Si le dossier est complet, un **récépissé de dépôt** est remis au demandeur.
La délivrance du récépissé ne vaut en aucun cas autorisation
- Si le dossier est incomplet, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est considérée comme refusée et le propriétaire doit déposer une nouvelle demande
- Le délai légal d'instruction est d'**un mois** à compter de la date du récépissé (dossier complet)

Etape n°3 : Visite de Contrôle

- Une fois la demande transmise, le service instructeur (CCMSL ou la commune déléguée) contacte le propriétaire pour fixer une visite de contrôle du logement.
- Lors de la visite, l'état du logement est évalué selon une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité.
- Un rapport de visite est rédigé, formulant un avis et, si nécessaire, indiquant la nature des travaux recommandés ou prescrits.

Etapes n°4 : Décision

- L'autorité compétente prend une décision (autorisation avec ou sans prescriptions ou refus) sur la base du rapport de visite.
- La décision est notifiée au propriétaire au plus tard un mois après la réception du dossier complet.
- Un **rejet** est prononcé si la mise en location porte atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique. La décision de rejet doit être assortie de la description des désordres constatés et des travaux à réaliser
- Si un refus est émis, le propriétaire devra effectuer les travaux et déposer une nouvelle demande préalable de mise en location s'il souhaite louer son bien.

Validité de l'autorisation

- L'autorisation est valable **deux ans** à compter de la notification de la décision.
- Le propriétaire a l'obligation de joindre une copie de l'autorisation préalable au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou changement de locataire.
- Si le logement n'est pas loué dans un délai de deux ans après la date d'autorisation, celle-ci devient caduque.
- **Transfert** : En cas de changement de propriétaire, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire. Ce transfert nécessite le dépôt du formulaire **CERFA N°15663*01** (Déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location) et l'accord du bénéficiaire initial.

Quelles sanctions en cas de non-respect ?

Le non-respect de l'obligation d'autorisation préalable expose le propriétaire bailleur à des sanctions :

- **Absence de dépôt de demande d'autorisation** : Le propriétaire contrevenant s'expose à une amende allant jusqu'à **5 000 €**. En cas de récidive dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 €.
- **Mise en location malgré une décision de rejet** : Le propriétaire s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à **15 000 €**.

Le produit de ces amendes est directement versé à la Communauté de Communes Moret Seine et Loing ou la Commune exerçant par délégation l'instruction et le contrôle des autorisations préalables de mise en location.

Important : La mise en location sans autorisation préalable est **sans effet sur la validité du bail** dont bénéficie le locataire.