



Cazouls
lès Béziers



Propriétaires
Bailleurs

PERMIS

de LOUER



de

**NOUVEAUTÉ
2025**

**GUICHET UNIQUE
dématérialisé**

Renseignement 04 67 93 61 08

www.cazoulslesbeziers.com

QUELLE PROCÉDURE, CÔTÉ PRATIQUE ?

1 Le dépôt de la demande d'autorisation préalable de mise en location



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

- En utilisant le formulaire **CERFA n°15652*01**
- En annexant un **dossier de diagnostic technique (DDT)** à sa demande.

Chaque propriétaire a déjà l'obligation légale de fournir un dossier de diagnostic technique.

Au regard de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dossier de diagnostic technique (DDT) regroupe notamment :

- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** pour les logements construits avant 1949.
- Une copie d'un **état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.**
- **L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.**

L'envoi ou le dépôt du dossier de demande d'autorisation préalable se fait :

- **Par voie postale** en courrier recommandé avec A/R : Mairie de Cazouls-Lès-Béziers
- **Par voie électronique** : permisdelouer@mairiecazoulslesbeziers.fr
- **En Mairie** (Place des 140 – 34370 CAZOULS-LES-BEZIERS)
- **Par voie dématérialisée** : A compter de janvier 2025, le dossier de demande peut être déposé par voie dématérialisée sur le Guichet Unique (<https://ladomitienne.geosphere.fr/guichet-unique>).

Toutes les informations sur la démarche dématérialisée sont accessible sur le site internet de la Mairie

Nous vous conseillons le mode de dépôt par voie dématérialisée qui garantit à tous un meilleur suivi et traitement de votre demande.

2 La remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la Mairie procède à la délivrance d'un accusé de réception dans un délai de 7 jours suivant sa réception. **La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.**

Si le dossier n'est pas complet, la Mairie renvoie le dossier au propriétaire en précisant les points à compléter et/ou indiquant les pièces manquantes à fournir.

3 La visite de contrôle



La Mairie contacte ensuite le propriétaire ou son mandataire pour **fixer une visite de contrôle du logement.**

Lors de la visite, les services compétents procèdent à **une évaluation de l'état du logement**, à l'aide d'une grille de critères objectifs **portant sur la sécurité et la salubrité** du logement.

Au terme de la visite, les services compétents rédigent **un rapport de visite**. Le cas échéant, ils indiquent la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire les exigences de sécurité des occupants et de salubrité du logement.

4 La décision



A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services compétents, le Maire prend une décision (**autorisation / autorisation avec réserves / refus**)

La décision est notifiée au propriétaire, par voie électronique, au plus tard un mois après la réception du dossier complet.

Toute décision de rejet sera motivée en ce qu'une mise en location porterait atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité du logement.

DES SANCTIONS FINANCIÈRES POUR LES CONTREVENANTS



Dans le cas d'une **absence de dépôt de demande d'autorisation préalable**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionné d'une **amende allant jusqu'à 5 000€**. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal est porté jusqu'à 15 000€.

Dans le cas d'une **mise en location en dépit d'une décision de rejet**, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionné d'une **amende allant jusqu'à 15 000€**.

La mise en location d'un logement par un propriétaire, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE, QUELLE DÉMARCHÉ ?



En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une **autorisation en cours de validité peut être transférée** au nouveau propriétaire du logement.

Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de la Mairie, **d'une déclaration de transfert**, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

La **déclaration de transfert** est établie à l'aide du formulaire **CERFA n°15663*01** à retourner à la Mairie.

UN OUTIL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "Loi ALUR", et son décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforce la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités désireuses de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

Par délibération n°138/2017/8.5 en date du 24 juillet 2017, le Conseil municipal de Cazouls-lès-Béziers a institué le permis de louer sur le territoire communal, **à compter du 1er février 2018, avec un régime d'autorisation préalable.**

Pour rappel, selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, "*le bailleur est tenu de remettre un logement décent **ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation***".

LE RÉGIME D'AUTORISATION PRÉALABLE

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 doit être renouvelée à chaque mise en location avec un nouveau locataire.

Ne sont donc pas concernés les renouvellements de bail, les réductions de bail, les avenants au bail. Cette mesure ne s'applique pas non plus aux locations touristiques saisonnières (moins de 4 mois dans l'année), ni aux baux commerciaux.

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

Tout locataire venant souscrire un nouveau contrat d'électricité à son nom auprès de la Régie Municipale d'Electricité, aura l'obligation de fournir la copie de l'autorisation préalable comme pièce justificative.



Pour toute information, merci de contacter la Mairie au
04 67 93 61 08.

Service Permis de louer :
permisdelouer@mairiecazoulslesbeziers.fr

Retrouvez toutes les informations et les liens sur notre site
www.cazoulslesbeziers.com

(rubrique Mairie Pratique - Permis de louer)