

Permis de diviser / de louer

Permis de diviser

À compter du 25 octobre 2021, les propriétaires des logements (maisons ou immeubles) qui souhaitent diviser leurs biens pour créer un ou des logements supplémentaires doivent d'abord demander une autorisation préalable aux travaux de division, appelée aussi « permis de diviser ».

Pourquoi créer ce permis de diviser ?

Les divisions de logements peuvent engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité) que pour le voisinage (problème de bruit, de gestion des déchets, etc.).

La ville de NovaDémon a donc mis en place « **le permis de diviser** » pour veiller aux bonnes conditions de logement des habitants. L'objectif est de contrôler les divisions d'appartements et de pavillons individuels qui peuvent se faire au détriment de la qualité de vie individuelle et collective.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire se trouvant dans la **Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** (ZPPAUP) souhaitant diviser son logement, a l'obligation de déposer en mairie une autorisation préalable aux travaux de division.

[Consultez la carte pour savoir si vous êtes concerné par cette mesure.](#)

Quand demander l'autorisation ?

Il faut déposer la demande d'autorisation préalable à la division de logements **au moins un mois avant le début des travaux.**

Comment faire ma demande ?

Il vous suffit d'envoyer le formulaire ainsi que toutes les pièces justificatives par **voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception** à l'adresse suivante :

Mairie de NovaDémo
Unité salubrité et sécurité civile
3, place Olympes-de-Gouge
BP48000
95801 CERGY-PONTOISE CEDEX

Les pièces à fournir :

- [Le formulaire « permis de diviser »](#) ;
- Un plan côté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur) avant et après travaux ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous 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 (Diagnostic Technique Amiante) mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1997.

Instruction de la demande

La Communauté d'agglomération de NovaDémo-Pontoise notifie sa décision **dans un délai de 15 jours après la délivrance du récépissé**, par courrier.

Si le dossier est incomplet, la ville demandera des pièces complémentaires. Le propriétaire a alors un délai d'un mois pour le compléter.

Dans ce cas, le délai de 15 jours ne commencera à courir qu'à partir du moment où le dossier sera complet.

4 cas de figure possible :

Accord

- Suite à un accord explicite ;
- Si pas de réponse dans le délai de 15 jours. Le silence vaut autorisation tacite.

Accord avec prescription de travaux

L'avis est notifié par lettre recommandée avec accusé réception.

Refus en cas de division interdite

- Si l'immeuble comprenant le logement est visé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter), sauf dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).
- Si l'immeuble comprenant le logement comporte pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 définis comme ceux situés « dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC, ni dans le logement, ni dans l'immeuble) ».
- Si le logement créé une surface inférieure à 14 m² et un volume habitable inférieur à 33m³. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.
- Si le logement créé n'est pas pourvu d'équipement ou de manière suffisante (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant).
- Si le logement créé n'a pas fait l'objet des diagnostics réglementaires (Dossier Technique Amiante, Constat de Risque d'Exposition au Plomb) alors que l'immeuble y est soumis.
- Si le logement créé fait partie d'un immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'un immeuble à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Refus suivant l'article L 126-16 et suivant le Code de la construction et de l'habitat

L'autorisation peut également être refusée ou soumise à conditions indépendamment des cas de divisions interdites si l'instruction révèle :

- Un risque pour la sécurité des occupants ;
- Un risque pour la salubrité.

Exemple : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) ou Dossier Technique Amiante(DTA) positifs.

Que se passe-t-il en cas de non-respect des obligations ?

Si le propriétaire divise son logement sans autorisation ou malgré le refus de la ville, il est passible d'une amende de :

- Pour les cas de division interdite : 2 ans de prison et 75 000 € d'amende ;
- Pour les autres divisions :
 - 15 000 € en cas de mise de division sans demande d'autorisation préalable,
 - 25 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Annexes documentaires

- [Articles L126-16 et suivants du CCH](#)
- [Délibération de la ville de NovaDémO](#)
- [Délibération de la Communauté d'Agglomération de NovaDémO-Pontoise](#)
- [Périmètre de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager](#)
- [Brochure explicative sur le permis de diviser](#)

Permis de louer

À partir du 25 octobre 2021, les logements situés dans le périmètre désigné par la délibération municipale n°6 du 15 décembre 2020, devront faire l'objet d'une autorisation avant d'être mis ou remis en location.

Pourquoi cette mesure ?

Afin de lutter contre l'habitat indigne mais aussi informer les propriétaires bailleurs de leurs devoirs et obligations, la ville expérimente le permis de louer sur un petit périmètre de son territoire. Les logements devront **respecter des conditions de sécurité et de salubrité**.

Qui est concerné ?

Tout propriétaire bailleur dont le logement se trouve dans le **périmètre défini par la ville**, a l'obligation de déposer en mairie une autorisation préalable de mise en location lors d'une mise en location ou d'une remise en location (après changement de locataire).

Ce dispositif s'applique aux locations à usage de résidence principale vides ou meublées. Seule la mise en location ou la relocation d'un logement suite à un changement de locataire est visée.

La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation d'autorisation.

Périmètre :

- Chemin des Pipeaux du n°1 au n°17 et du n°2 au n°12
- Rue des Maçons de lumière du n°1 au n°39 et du n°2 au n°30

Quand demander l'autorisation ?

Le propriétaire bailleur doit obtenir l'autorisation préalable de mise en location avant la signature du bail, autorisation qui doit être jointe au bail.

Il faut donc déposer la demande d'autorisation préalable de mise en location **au moins un mois avant la date de signature du bail.**

Comment faire ma demande ?

Il vous faut envoyer le [CERFA n°15652*01](#) complété ainsi que toutes les pièces justificatives **par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception** à l'adresse suivante :

Mairie de NovaDémon
Unité salubrité et sécurité civile
3, place Olympes de Gouge
BP48000
95801 CERGY-PONTOISE CEDEX

Les pièces à fournir :

- Le formulaire [CERFA n°15652*01](#) ;
- Le Dossier de diagnostic technique (DDT) obligatoire annexé au contrat de location comprenant :
 - le Diagnostic de performance énergétique (DPE),
 - le constat de risque d'exposition au plomb,
 - la copie du diagnostic amiante,
 - l'état de l'installation intérieure de l'électricité,
 - l'état de l'installation intérieure au gaz,
 - l'état des risques naturels et technologiques.
- Le projet de bail ;
- Les plans intérieurs du logement avec des photographies de chaque pièce.

Instruction de la demande

Si le dossier est complet, la commune délivre un récépissé qui fait courir **le délai d'un mois pour instruire le dossier.**

Pendant ce délai, une visite du logement est organisée pour procéder à **l'évaluation de son état** au regard du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de la Santé Publique.

Après la visite, la commune rédige un **rapport de visite et formule un avis** motivé sur l'autorisation de louer. Elle notifie ensuite sa décision dans le délai d'un mois après la délivrance du récépissé, par courrier.

Accord

- Suite à un accord explicite ;
- Si la commune n'a pas répondu dans le délai d'un mois. Le silence vaut autorisation tacite.

Accord avec prescription de travaux

L'avis est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Refus si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique

Notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision est assortie de la description des désordres constatés et de la prescription des travaux à effectuer pour y remédier.

Quelle est la durée de validité de l'autorisation préalable de mise en location ?

L'autorisation délivrée est valable **jusqu'à la prochaine remise en location**. Elle devient caduque s'il n'y a pas de mise en location du logement **dans un délai de 2 ans** suivant sa délivrance.

En cas de changement de propriétaire : une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement.

Il faut alors remplir une **déclaration de transfert d'AMPL** (Autorisation préalable de mise en location) via le [formulaire CERFA n°15663*01](#).

Que se passe-t-il en cas de non-respect des obligations ?

Si le propriétaire loue sans autorisation ou malgré le refus de la ville, il est passible d'une amende de :

- 5 000 € en cas de mise en location sans demande d'autorisation préalable,
- 15 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans,
- 15 000 € en cas de mise en location en dépit d'une décision de rejet.

Annexes documentaires

- [Articles L635-1 et suivants du CCH](#)
- [CERFA n°15652*01 : demande d'autorisation préalable de mise en location](#)
- [Notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location](#)
- [CERFA n°15663*01 : déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location](#)
- [Délibération de la ville de NovaDém](#)
- [Délibération de la Communauté d'Agglomération de NovaDém-Pontoise](#)
- [Brochure explicative sur le permis de louer](#)