

GUIDE PERMIS DE LOUER

ELEMENTS A VERIFIER AVANT LA VISITE – PERMIS DE LOUER

BATI ET APPARENTS DEPUIS L'EXTERIEUR :

Vérifier la stabilité du bâti et/ou les risques d'effondrement ou de chutes de matériaux.

Vérifier l'état :

- ✚ des murs (pas de joints dégradés, ni d'infiltrations, ni de fissures),
- ✚ de la toiture (pas de tuiles déplacées et/ou manquantes).

Vérifier la bonne évacuation des eaux pluviales.

Vérifier l'aspect général de l'extérieur (entretien des espaces verts / déchets apparents).

Si immeuble collectif, vérifier :

- ✚ L'état des parties communes,
- ✚ L'état des équipements communs,
- ✚ L'état du local poubelles (si existant).

RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT ET À L'ORGANISATION DU LOGEMENT DEPUIS L'INTÉRIEUR

Superficie du logement (Chambre, Séjour, Salon, Salle à manger) :

⚠ Les pièces principales doivent avoir au moins une surface de 7m².

- ✚ Présence d'une pièce principale d'au moins 9m²
- ✚ Absence de pièces principales d'une superficie de moins de 7m²
- ✚ Absence de pièces principales avec hauteur sous plafond inf. à 2,20m

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location :

« Un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau ; cette pièce d'habitation doit avoir au moins neuf m² lorsque la cuisine est séparée ou au moins douze m² lorsqu'il existe un coin cuisine.

La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est égale au moins à 2m20. Toutefois, celle-ci peut être inférieure à 2m20, sans être inférieure à 2m, à condition que le logement n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1er septembre 1948. »

Vérifier l'état des :

- ✚ Sols
- ✚ Murs
- ✚ Plafonds

En cas de dégâts des eaux, merci de joindre les justificatifs des démarches effectuées auprès des assurances ou autres au dépôt du dossier.

- ✚ Vérifier qu'il n'y ait pas de risques d'effondrement ou de chute de matériaux.

- ✚ Vérifier que l'éclairage naturel par les fenêtres soit suffisant pour se passer d'éclairage électrique le jour.
- ✚ Vérifier l'état des menuiseries (défaut d'ouverture fenêtre, volet, etc...).
- ✚ Veiller à l'absence d'humidité, d'infiltrations, de moisissures, et/ou de champignons.

Décret n.2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés
« Art. R. 1331-26. – Tout logement est muni :

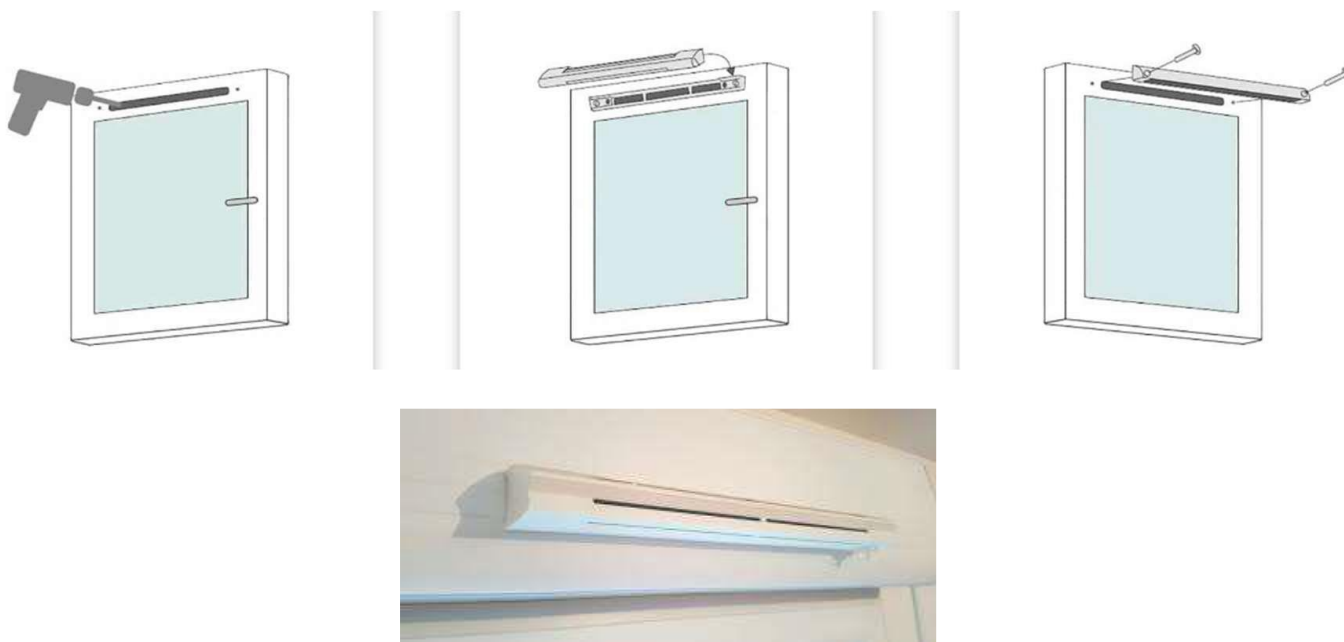
1. D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable,
2. D'une évacuation des eaux usées,
3. D'un point d'eau chaude,
4. D'une salle d'eau,
5. D'un cabinet d'aisances,
6. D'une installation électrique,
7. D'une installation de chauffage,
8. D'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur,
9. D'un dispositif de renouvellement de l'air,
10. D'un dispositif d'occultation de la lumière.

VENTILATION / CIRCULATION D'AIR

Vérifier l'aération et la ventilation :

- ✚ **Entrée d'air** : présence de grille dans les menuiseries ou grille dans le mur (pièces sèches).

Créer une mortaise (quelques trous ne suffisent pas)



- ✚ **Sortie d'air** : présence d'un système d'extraction d'air type VMC / évacuation par tirage naturel ou extracteur (pièces humides) permanent.

ATTENTION – UNE GRILLE D'AERATION DE MENUISERIE NE PEUT SERVIR DE SYSTEME D'EXTRACTION

Vérifier le détalonnage des portes intérieures, le détalonnage consiste à raccourcir vos portes de 1 à 1,5 cm pour toutes les portes (sauf cuisine) et 2 à 2,5 cm pour la porte de la cuisine. Les passages ainsi créés permettent la circulation de l'air depuis les pièces principales jusqu'aux bouches d'extraction.

RISQUES DE CHUTES DES OCCUPANTS

Pour les logements construits avant 1955 – Aucune obligation de mise en conformité.

(Jurisprudence du 22 juin 2022 - Cour de cassation - Pourvoi n° 21-10.512

<https://www.courdecassation.fr/decision/62b2bca5740e0e78c05b0750>)

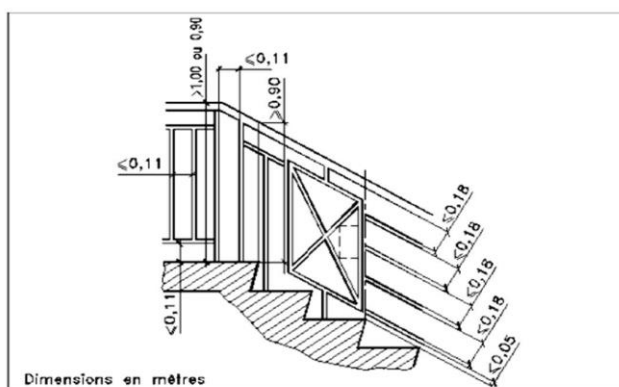
- ✚ Présence d'une main courante (escalier intérieur et extérieur) si entre 2 murs,



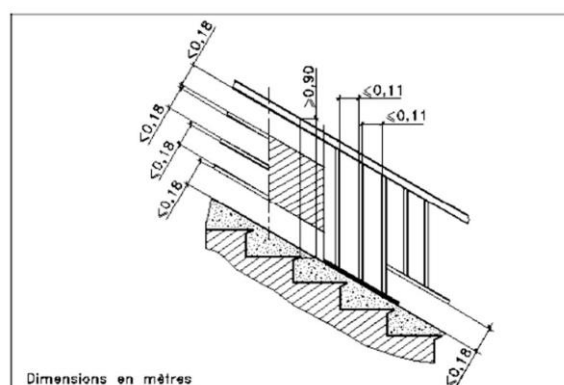
Rampe d'escalier :

Présence d'une rambarde d'escalier :

- ✚ Hauteur minimum de 0.90 mètre,
- ✚ Espacement vertical égal ou inférieur à 11 cm,
- ✚ Espacement horizontal égal ou inférieur à 18 cm.



escalier à crémaillère



escalier à limon

- ✚ Présence d'une balustrade sur palier, balcon ou terrasse,
 - Hauteur minimum de 1 mètre dans les escaliers,

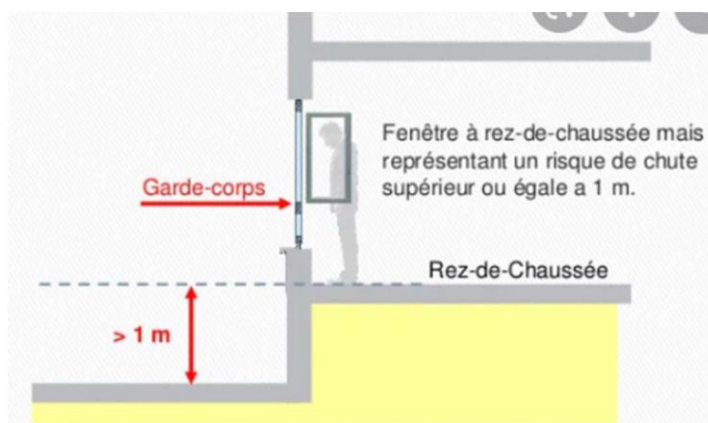


- ✚ Espacement vertical égal ou inférieur à 11 cm,
- ✚ Espacement horizontal égal ou inférieur à 18 cm.

La hauteur de protection est de 1,00 m dans la zone où la main courante est horizontale. Cependant, si la largeur du jour d'escalier est égale ou inférieure à 0,60 m, la hauteur de protection peut être ramenée à 0,90 m (escalier en U).

GARDE-CORPS

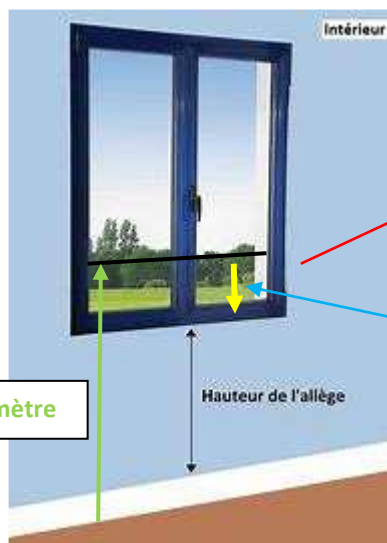
Garde-corps pour les fenêtres à l'étage si allège inférieure à 90 cm :



Pour les fenêtres à l'étage ou en RDC mais exposées sur jardin en R-1 :

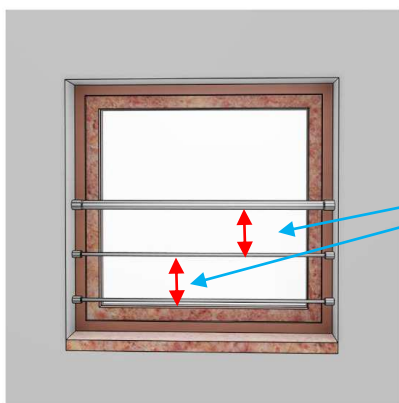
- Si l'allège > 90 cm, pas de garde-corps obligatoire

- Si l'allège < 90 cm, l'installation d'un garde-corps à 1 mètre de hauteur par rapport au sol est obligatoire / si 2 garde-corps : la hauteur maximale verticale entre les deux ne doit pas dépasser 18 cm.



Si hauteur de l'allège < 90 cm, installer un garde-corps à 1 mètre du sol, en faisant attention que l'espacement entre le rebord de fenêtre et le garde-corps n'est pas supérieur à 18 cm.

Si les 18cm ne sont pas respectés par rapport à l'obligation des 1 mètres, doubler le garde-corps en respectant toujours les 18 cm maximums.



18 cm maximum

Si les 18 cm ne sont pas respectés par rapport à l'obligation des 1 mètres, doubler le garde-corps en respectant toujours les 18 cm maximums.

La hauteur peut varier selon l'épaisseur du garde-corps.

RISQUES PARTICULIERS

Vérifier la présence et le bon fonctionnement de détecteur de fumée :

- ✚ Emplacement idéal à côté du tableau électrique et/ou dégagements

Si présence de plomb :

- ✚ Vérifier si les peintures ne sont pas dégradées

Si présence d'amiante :

- ✚ Vérifier le bon état des toitures / sols / parois ...

EQUIPEMENTS DU LOGEMENT

Installation électrique :

- ✚ Présence d'un compteur EDF individuel.
- ✚ Présence d'un disjoncteur dans l'appartement ou d'un dispositif de coupure générale. L'installation doit pouvoir être coupée en une seule manipulation. Hauteur du dispositif de coupure inférieure à 1,80 m.

Décret no 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

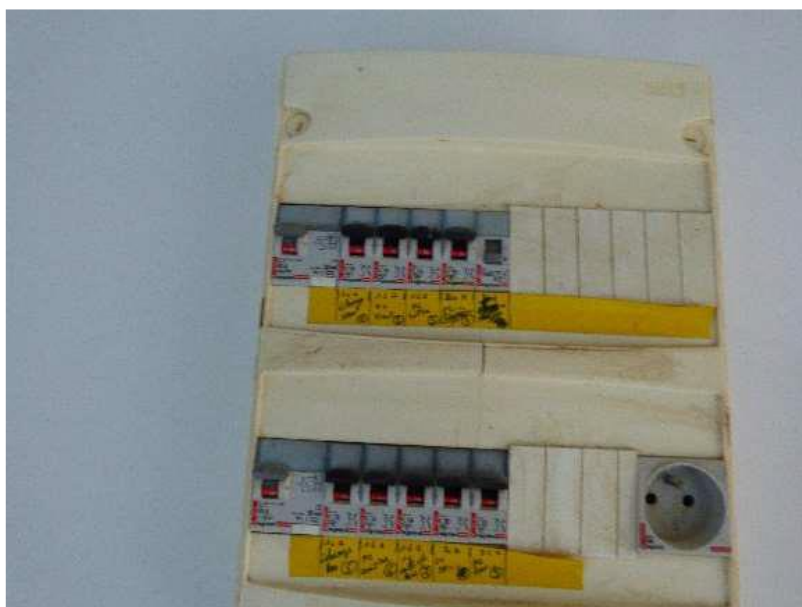
Art. R. 1331-31. – L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

Vérifier :

- ✚ Absence de contact direct : pas de fils dénudés, apparents ou dominos,
- ✚ Présence d'éclairage dans toutes les pièces,
- ✚ Présence de prises dans toutes les pièces (pas de surcharges des prises, présence de multiprises...),
- ✚ Si présence de douilles de chantier : les remplacer par kit de suspension ou plot DCL.



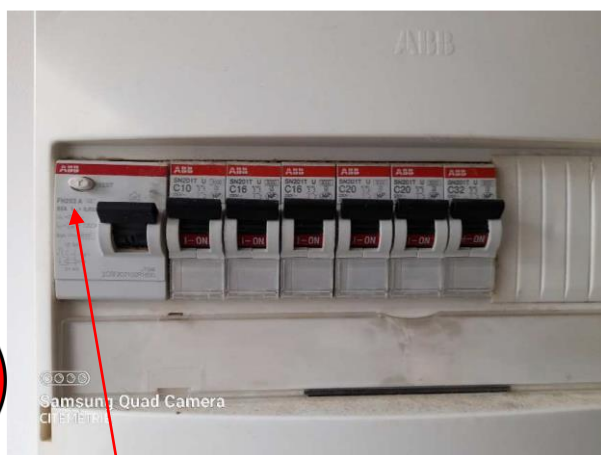
- ✚ Présence d'un disjoncteur différentiel 30 mA (idéalement 63A si un seul),
- ✚ Vérifier les matériaux vétustes (cf. annexes),
- ✚ Vérifier s'il ne manque pas de cache sur le tableau électrique.



- En cas de tableau électrique 1 rangée :
 - Vérifier l'intensité du dispositif différentiel haute sensibilité (DDHS)**



L'intensité du DDHS doit être supérieure ou égale à l'intensité maximum réglable de l'AGCP.



DDHS 40A

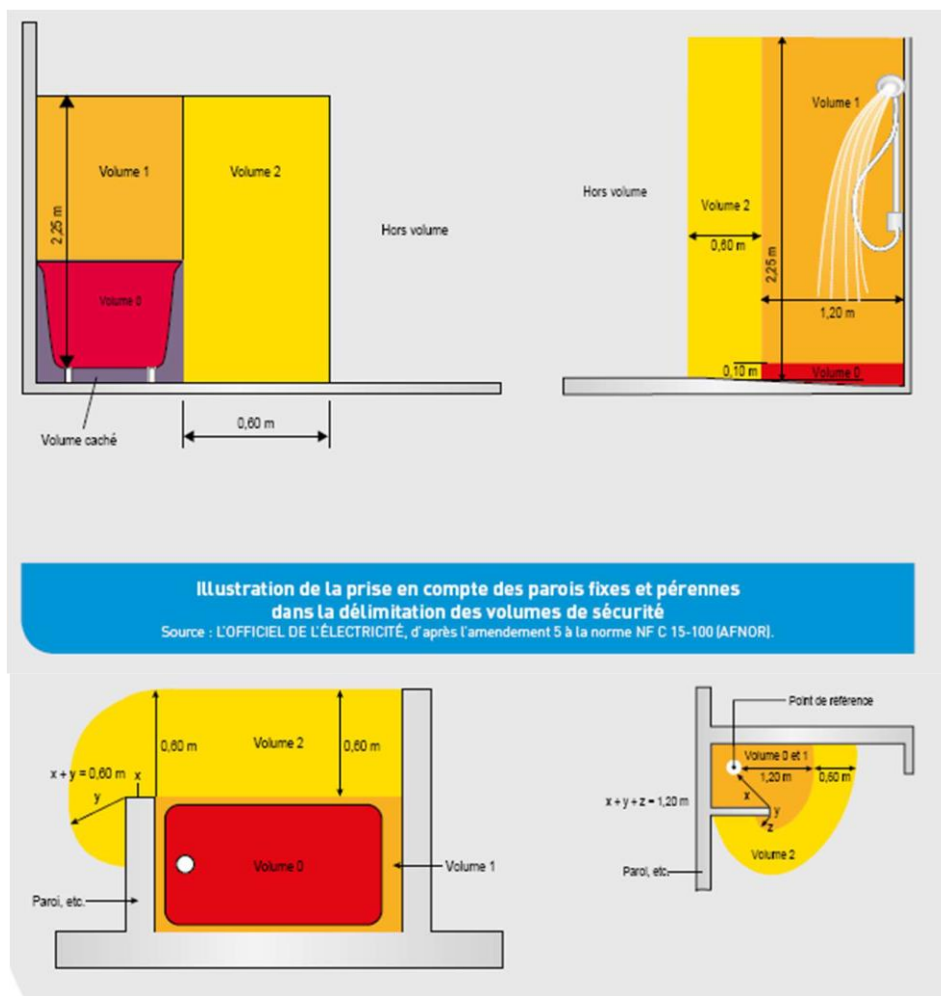


AGCP 60A

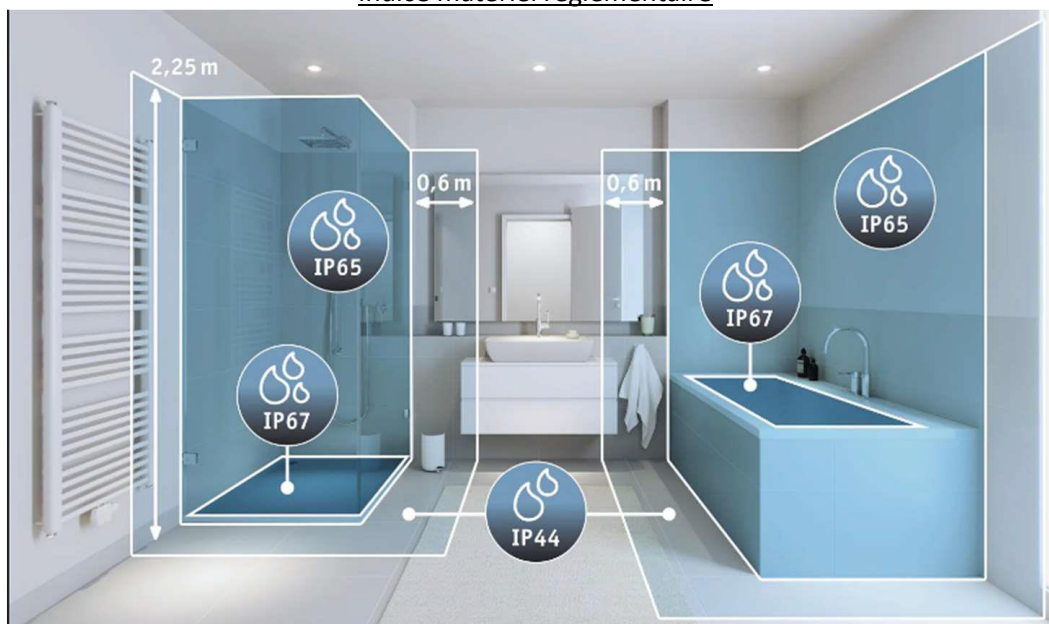


Dans ce cas, l'AGCP à une intensité (I_r) unique de 60 A – le DDHS doit donc être de 63 A et non 40 A. L'AGCP peut avoir un I_r réglable de type 15/30/45 – 30/60 - 15/45 -... Toujours prendre la valeur la plus haute.

- ✚ Vérifier les normes et/ou les volumes de sécurité dans les salles de bain ou salles d'eau :
Le matériel électrique en volume 1 et/ou 2 doit être adapté



Indice matériel réglementaire



Installation gaz :

Vérifier le bon état d'usage et de fonctionnement.

Vérifier l'accessibilité à la coupure gaz.

Vérifier la présence d'un bouchon sur robinet de coupure gaz (si non raccordé à une plaque de cuisson).

Vérifier la validité du tuyau de gaz, si raccordé.

Privilégier des radiateurs thermostatiques ou programmables.

Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion en mauvais état :

Vérifier l'état des appareils de production.

Vérifier l'état des conduits de fumées ou raccordement (pas d'obstruction).

Vérifier la présence de ventilation basse (uniquement pour une chaudière à ventouse).

Vérifier l'état des grilles de ventilation (propres / non obstruées).

INSTALLATIONS SANITAIRES

Cuisine :

Présence d'un coin cuisine avec évier, point d'eau chaude et froide, évacuation avec siphon, prise électrique ou arrivée de gaz permettant l'installation d'un appareil de cuisson.

IMPORTANT

Avant le dépôt du dossier, vérifier que celui-ci est « prêt à louer ».

Si logement est en travaux, nous effectuerons un rapport indiquant l'état de celui-ci et un nouveau dossier devra être déposé.

La présence du propriétaire ou d'un représentant est obligatoire.

Le refus provisoire ne donne pas le droit à la mise en location.

La location du logement sans accord est amendable.