

GRILLE D'AUTO-ÉVALUATION DE DÉCENCE

Informations générales

Nom / Prénom du propriétaire	
Téléphone	
E-mail	
Adresse du propriétaire	
Adresse du logement	
Type de logement et surface habitable	
Logement en copropriété	

L'autorisation préalable de mise en location est un dispositif réglementaire instauré par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et précisé par le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016. Le dispositif vise à améliorer la qualité des logements mis en location et à lutter contre l'habitat indigne.

Les avantages du dispositif pour la ville de Montmorillon, le propriétaire et le locataire :

- Amélioration de la qualité des logements
- Attractivité de la ville et accroissement de la demande de logement
- Protection de la santé et de la sécurité des locataires
- Meilleure gestion du parc immobilier de la ville
- Les propriétaires auront accès à plusieurs subventions et avantages dans le cadre de la rénovation de l'habitat indigne.
- Valoriser la qualité des logements des propriétaires bailleurs.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Un logement est considéré comme décent lorsqu'il répond aux caractéristiques définies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. La décence d'un logement s'apprécie selon plusieurs critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale et la mise à disposition de certains équipements.

Objectif de cette grille d'autoévaluation :

Cette présente grille d'autoévaluation de la décence a été mise en place pour aider les propriétaires à vérifier que leur logement répond aux critères minimaux de décence requis par la loi avant de le mettre en location. Elle permet de s'assurer que le logement offre un cadre de vie sain, sécurisé et conforme aux normes légales. Cette initiative est en accord avec les obligations légales de mise en location prévues par le code de la construction et de l'habitation. En particulier, elle se réfère aux articles L635-1 à l'article L635-11 qui encadrent l'autorisation préalable de mise en location, au code de la santé publique, à la loi du 6 juillet 1989, au décret n°2002-120, au RSD de la VIENNE.

Fonctionnement de la grille :

La grille comporte une série de questions visant à vérifier différents aspects du logement, tels que la sécurité, la salubrité et les équipements nécessaires. Chaque question vise à s'assurer que le logement respecte les normes de décence.

- Il est important de noter que répondre "Non" à certaines questions de la grille ne signifie pas automatiquement rejet de la demande. Ces réponses permettent de mettre en lumière les points nécessitant une attention particulière ou des améliorations éventuelles. La mairie évalue chaque demande dans sa globalité et peut proposer des solutions pour rendre le logement conforme.
- Les questions sur fond rouge sont considérées comme cruciales, car elles concernent des aspects essentiels de la décence du logement. Une réponse "Non" à ces questions peut indiquer un non-respect des normes minimales de décence et nécessitera des actions correctives avant d'obtenir l'autorisation de mise en location.

La mairie peut fournir des conseils sur les améliorations nécessaires et guider les propriétaires dans les démarches à suivre pour rendre le logement conforme aux exigences légales. Des ressources supplémentaires, telles que des guides pratiques et des contacts d'organismes spécialisés, sont mises à disposition pour aider les propriétaires à effectuer les travaux nécessaires.

Ne pas oublier de joindre :

- Les photos des pièces principales, Les photos des installations sanitaires et électriques, Les photos des éventuels défauts ou dégradations.
- Le dossier de diagnostic technique (DDT) du bien immobilier incluant :
 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (durée de validité 10 ans)
 - Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement a obtenu son permis de construire avant le 1^{er} janvier 1949 (durée de validité 6 ans)
 - Le diagnostic amiante: obligatoire pour tout bien immobilier dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997
 - L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz si l'installation est existante et a plus de 15 ans (durée de validité 6 ans)
 - L'état des risques et pollutions (ERP) (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) (moins de 6 mois)

Concernant le logement dans son ensemble

Elément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
DPE étiqueté entre A et F				
Sols en bon état (sauf défauts superficiels)				
Plafonds intacts (sauf défauts superficiels)				
Murs sans fissures (sauf défauts superficiels)				
Escaliers en bon état				
Garde-corps/rambardes en bon état				
La hauteur des garde-corps aux balcons, escaliers et fenêtres est suffisante				
Revêtements en bon état et absence de plomb dans les peintures				

Absence de flochage, calorifugeage ou faux-plafonds contenant de l'amiante ou autres substances dangereuses				
Pas d'infiltration ou de remontées d'eau				
Présence d'un détecteur de fumée				
Présence de ventilation fonctionnelle				
Portes et fenêtres en bon état				
Fenêtres étanches				
Présence d'une porte ou d'une fenêtre sur chaque ouverture donnant sur un local annexe non chauffé (cave, cellier, garage, comble)				
Absence d'insectes/rongeurs ou autres nuisibles				
Absence de manifestations d'humidité (moisissures, auréoles, cloques, traces de salpêtre, champignons) dans les pièces				
Présence d'une trappe à la cheminée				

Installation électrique

Élément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
Présence d'un compteur individuel				
Présence d'un dispositif de coupure générale				
Installation sécurisée (pas de fils dénudés)				
Prises raccordées à la terre				
Eclairage fonctionnel dans toutes les pièces				

L'installation électrique permet le bon fonctionnement des appareils ménagers courants				
--	--	--	--	--

Quel est le nombre de pièces principales de votre logement (salon, séjour, chambres) ?

Réponse :

Pièces principales (salon, chambres...)

Élément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
Fenêtre dans chaque pièce principale				
Eclairage naturel suffisant				
Une des pièces principales du logement a une superficie d'au moins 9 m ² et 2,20 m de hauteur				
Les autres pièces du logement ont au moins une superficie de 7 m ² et 2,20 m de hauteur				
Présence de fenêtre s'ouvrant sur l'extérieur				
Aucune pièce d'habitation n'est située en sous-sol ou dans les combles				

Cuisine / Coin cuisine

Élément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
Présence d'une cuisine ou coin cuisine				
Présence d'un évier				

Evacuation des eaux usées fonctionnelle				
Pression ou débit d'eau suffisant				
Alimentation en eau potable				
Alimentation en eau chaude				
Aménagement pour appareil de cuisson				
Présence d'un système de ventilation fonctionnel (automatique ou grilles d'aération)				

Salle d'eau et WC

Elément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
Présence de WC (à l'intérieur du logement ou non)				
Présence douche ou baignoire				
Pression/débit d'eau suffisant				
Présence d'eau chaude				
Siphon et bonne évacuation des eaux				
Présence d'un système de ventilation fonctionnel (automatique ou grilles d'aération)				
Séparation WC / cuisine				

Immeuble et accès

Elément à vérifier	OUI	NON	NON CONCERNÉ	Remarques
--------------------	-----	-----	--------------	-----------

Murs extérieurs ne présente pas de danger (chutes, fissures...)				
Toiture étanche				
Fenêtres étanches				
Electricité/gaz sécurisés				
Absence de manifestations d'humidité (moisissures, auréoles, cloques, traces de salpêtre, champignons)				
Absence d'insectes/ rongeurs et autres nuisibles				
Accès au logement sans danger (compte tenue de l'état de l'immeuble ou des parties communes)				

Remarques complémentaires

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Date : **Signature :**

Rappel : Toute mise en location sans autorisation préalable est passible d'une amende de 5 000 €, 15 000 € en cas de récidive (article L635-7 CCH).

Pour toute question, contactez la mairie de Montmorillon - 15 rue du Four - BP 10026 - 86501 Montmorillon Cedex - Tél : 05 49 91 13 99 - montmorillon.fr