



A L'ATTENTION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ DE GRIGNY II

Depuis un décret pris en Conseil d'Etat le 26 octobre 2016, la copropriété de Grigny II au sein de laquelle vous êtes copropriétaires fait l'objet d'une **Opération d'Intérêt National dite de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN)**, dispositif introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette opération a vocation à traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements et les difficultés rencontrées par la copropriété et les copropriétaires.

La Ville de Grigny et l'Etat sont notamment engagés dans une démarche de lutte **contre les pratiques abusives de certains propriétaires qui n'hésitent pas à organiser la sur-occupation des biens qu'ils louent, bien souvent, à la découpe.**

Dès lors, les services de la Ville et ceux de l'Etat seront particulièrement vigilants quant au respect des bonnes pratiques locatives et plus spécifiquement quant au respect des dispositions de **l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif à la division de logements** et aux interdictions afférentes, ainsi qu'au respect des dispositions de **l'article L.1331-23 du Code de la santé publique qui a trait, quant à lui, à la question de la sur-occupation des logements.**

Le bailleur ne peut en aucun cas louer un appartement d'une superficie inférieure à 9m² par personne, 16m² pour un couple et 9m² par personne supplémentaire et ce conformément aux dispositions de l'article R.831-13-1 du Code de la sécurité sociale.

Au regard de la configuration des logements de la copropriété de Grigny 2, il est strictement interdit pour le bailleur de diviser son appartement en vue de le mettre en location par unité, avec plusieurs contrats de locations établis pour différents ménages.

A ce titre, nous vous informons que des visites d'appartements mis en location peuvent avoir lieu afin de s'assurer du respect de ces conditions légales.

Depuis 2013, près de 25 dossiers de sur-occupation et/ou de divisions illégales d'appartement ont été adressés à l'Agence Régionale de la Santé et au Procureur de la République du Tribunal de Grande Instance d'Evry aux fins de poursuites pénales et de protection des occupants.

Certaines des procédures engagées ont permis la prise **d'arrêtés préfectoraux de sur-occupation** par la Préfecture de l'Essonne, ayant pour conséquence la suspension du versement du loyer par les locataires et l'obligation de relogement des locataires par le propriétaire-bailleur, à ses frais, sous peine de sanctions financières et pénales.

D'autres procédures ont, quant à elles permis la tenue d'un procès et la condamnation par le juge de propriétaires peu scrupuleux (amende, peine de prison avec sursis, saisie des biens immobiliers...) poursuivis pour **soumission à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine selon les dispositions de l'article 225-14 du Code Pénal.**

En cas de difficultés



En cas de difficultés rencontrées dans la mise en location de votre appartement, vous pouvez vous rapprocher des permanences du CIDFF au **Point d'Accès au Droit** de la Ferme Neuve, 1 rue Henri Rol-Tanguy à Grigny (91350) – **Tél. 01 69 02 45 77**, sur rendez-vous du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Obligations du bailleur



Le bailleur est tenu de remettre à son locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.



Il est du devoir de tous les propriétaires de logements loués de maintenir leur bien en bon état afin d'offrir au locataire une jouissance paisible du logement loué.



Le bailleur est tenu d'établir un contrat de location écrit avec ses locataires, signés par les deux parties au contrat. Il doit également émettre des quittances de loyers régulièrement, à chaque fois qu'il perçoit le loyer versé par ses locataires (des documents types sont disponibles sur le site internet service-public.fr), remettre à son locataire une répartition des charges de copropriété appelées détaillée...



Attention aux spécificités de certains contrats : il existe certaines spécificités de locations qui sont strictement encadrées par la loi. Par exemple, les

contrats meublés (contrats souscrits pour une durée dérogatoire d'un an, si l'appartement est loué meublé), les contrats de colocation (strictement encadrés par la loi), les contrats étudiants ne sont destinés uniquement qu'à des étudiants...



Le bailleur n'a aucunement le droit de pénétrer dans le logement de son locataire sans avoir été invité au préalable. De même, il n'a pas le droit de conserver les clés du logement. C'est illégal.



Tout impayé locatif doit obligatoirement faire l'objet d'un signalement du bailleur à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).



La révision annuelle de loyer du secteur privé ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Les charges locatives doivent être justifiées et peuvent faire l'objet de contrôles individuels ou collectifs via les associations de locataires. **Attention à l'exigence de cautions démesurées (légalement, la caution exigible doit être équivalente à 1 mois de loyer hors charges) et à la pratique de loyers prohibitifs.**

Logements squattés



Si jamais votre logement est occupé illégalement, il vous appartient de déposer plainte au commissariat dans les plus brefs délais et d'engager une procédure en expulsion des occupants sans droit ni titre sans attendre.

Impayés locatifs



Le propriétaire doit s'adresser à son assureur ou à la personne s'étant portée caution pour le locataire. Si jamais la situation perdure, la résiliation du bail doit intervenir et peut être prononcée suite à une décision de justice prononçant l'expulsion du locataire.

Nouvelles autorisations



PERMIS DE LOUER : la Ville de Grigny, a décidé l'adoption du « permis de louer » ; outil de lutte contre l'habitat indigne sur la copropriété de Grigny 2. Il sera désormais indispensable que tous les propriétaires-bailleurs souhaitant mettre en location ou remettre en location leur appartement à compter du **1^{er} septembre 2018** dépose une **demande d'autorisation préalable de mise en location**, auprès du service urbanisme de la Mairie de GRIGNY, au moyen du formulaire CERFA 15652*01 disponible sur le site internet service-public.fr, et ce sous peine d'une amende administrative de la Préfecture de l'Essonne pouvant s'élever jusqu'à 15 000€.

Cet outil permettra de mieux lutter contre les situations d'habitat indigne sur la copropriété de Grigny 2.



PERMIS DE DIVISER : Cet outil, également instauré, a pour objectif de mieux contrôler les divisions de logements.

De nombreux partenaires mobilisés pour Grigny 2



Pour toute demande d'information complémentaire, veuillez vous rapprocher du service Urbanisme de la Mairie.