

PERMIS DE LOCATION



**Garantir à chacun un logement décent, pour la Wallonie, c'est une priorité.
L'administration régionale y veille, grâce au permis de location.**

Depuis le 1er octobre 1998, un permis de location est exigé pour certains types de logements, ceux-ci doivent répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, inviolabilité du domicile et respect de la vie privée.

Si vous êtes bailleurs d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel de moins de 28 m², cette obligation vous incombe. Alors, comment faire ?

Devez-vous demander un permis de location ?

C'est à la personne, physique ou morale, qui signe les baux de solliciter le permis de location : vous, l'agent, le gérant ou la société à qui vous confiez la gestion de vos biens loués (par exemple une agence immobilière). Mais c'est à vous, propriétaire, de financer les travaux éventuellement nécessaires pour que le logement soit conforme.

Quels sont les logements visés ?

Sont concernés :

1. Les logements collectifs et les petits logements individuels, loués ou mis en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année.
2. Les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants non domiciliés.

Les logements collectifs

Ce sont des immeubles (ou parties d'immeubles) comportant un ou plusieurs locaux que les différents ménages locataires peuvent utiliser à titre collectif (pièces de séjour, cuisines, salles de bains, W-C, ...). Les "meublés" ou les "garnis" entrent évidemment dans cette catégorie. Les kots d'étudiants sont souvent des logements collectifs.

Petits logements individuels

C'est la petite maison, l'appartement, le studio, où les locataires peuvent entièrement vivre (cuisiner, séjourner, dormir) sans devoir partager de pièce d'habitation ni de local sanitaire avec d'autres occupants.

N'est concerné que le petit logement individuel d'une superficie habitable plus petite ou égale à 28 m².

- | | |
|---|---|
| ✦ | les halls, salles de bains, W.C., caves, greniers, etc,... ne comptent pas dans la superficie habitable |
| ✦ | les espaces ou parties d'espaces situés à moins de 2 mètres de hauteur sous plafonds ne sont pas comptabilisés à 100 %. |

Dérogation

Ne sont pas visés les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur (si l'immeuble

comprend au maximum deux logements loués et quatre locataires).

Qu'exige-t-on des logements visés ?

Qu'ils ne présentent aucune cause d'insalubrité

Qu'ils respectent les normes minimales de superficie habitable suivantes : calcul de la superficie habitable. Les normes de superficie habitable ne sont pas d'application pour les logements loués à des étudiants non domiciliés pour autant que la 1^{ère} occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 01/01/2004.

Qu'ils comportent un nombre maximum d'occupants par pièce à usage individuel

Par exemple, par pièce, selon sa superficie habitable, 2 personnes sont admises s'il s'agit d'un couple ou d'un adulte avec un enfant de moins de 8 ans, ou de deux enfants de moins de 8 ans. Trois personnes sont admises s'il s'agit d'un couple avec un enfant de moins de 8 ans ou d'un adulte avec deux enfants de moins de 8 ans.

Qu'ils garantissent l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée

Cela signifie que :

- | | |
|---|--|
| 1 | les accès à l'immeuble et à chaque logement visé doivent être munis de portes fermant à clé. Chaque locataire doit avoir, en double exemplaire, les clés pour accéder à l'immeuble et aux parties individuelles qu'il occupe |
| 2 | les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles |
| 3 | chaque local sanitaire accessible à plusieurs ménages doit pouvoir fermer à clé |
| 4 | l'entrée principale de l'immeuble doit être pourvue de sonnettes individuelles pour appeler chaque ménage. L'obligation d'une sonnette par ménage n'est pas d'application pour les logements loués à des étudiants non domiciliés. |
| 5 | chaque ménage doit avoir une boîte aux lettres fermant à clé. |

Qu'ils respectent les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie.

Quelle procédure devez-vous suivre pour obtenir le permis de location ?

- | | |
|----|--|
| 1. | Adressez-vous à la commune pour obtenir les formulaires « <i>Déclaration de location ou de mise en location</i> » et « <i>Rapport de visite</i> ». Ces formulaires vous seront remis en deux exemplaires dans les 8 jours. |
| 2. | Complétez le formulaire « <i>Déclaration de location ou de mise en location</i> » et les rubriques I et II du formulaire « <i>Rapport de visite</i> » (identification du bailleur, du propriétaire, du logement visé). |
| 3. | Choisissez un enquêteur agréé et convenez avec lui, de même qu'avec vos locataires si le logement est occupé, d'une date pour la visite du logement. |
| 4. | Après sa visite du logement, l'enquêteur vous remettra un exemplaire du formulaire « <i>Rapport de visite</i> » qu'il aura complété. |

Le logement respecte les conditions détaillées à la rubrique « *Qu'exige-t-on des logements visés ?* » :

✦	L'enquêteur vous remettra alors également l'« <i>attestation de conformité</i> »
---	--

Le logement ne respecte pas les conditions voulues :

✦	Lisez attentivement les conclusions du « <i>Rapport de visite</i> » ; l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.
---	--

- | | |
|----|--|
| 5. | Si l'« <i>attestation de conformité</i> » vous a été délivrée, vous pouvez alors officiellement introduire votre demande de permis de location. A cette fin, il s'agira d'envoyer à la commune sous pli recommandé : |
|----|--|

✦	votre « <i>déclaration de location ou de mise en location</i> »
---	---

✦	l'original du formulaire « <i>Rapport de visite</i> » que vous a remis l'enquêteur
---	--

	✦	l'original de l'attestation de conformité
		N.B. Il vous est vivement conseillé, avant de vous désaisir des originaux des documents, de les photocopier et d'ainsi pouvoir en conserver la trace.
6.		Dans les 15 jours à dater de votre envoi sous pli recommandé à la commune, le Collège des bourgmestre et échevins vous délivrera le permis de location. Vous en recevrez deux exemplaires.
7.		Le permis de location est valable pour cinq années, à partir du moment où il vous est délivré.
8.		Un recours est prévu par l'article 11 du Code
		IMPORTANT Une disposition transitoire est d'application du 26/09/2004 au 26/03/2005 pour les logements loués à des étudiants non domiciliés : Les bailleurs de logements occupés par des étudiants non domiciliés, autres que ceux visés ci-dessus, bénéficient d'une autorisation équivalente au permis valable 2 ans après simple dépôt auprès de la Commune d'une demande écrite indiquant la localisation précise du bâtiment et du logement concerné.

Qu'est-ce qu'un enquêteur agréé ?	
✦	soit un fonctionnaire communal ayant une qualification technique en matière de bâtiment et de construction, qui a reçu un agrément du Ministre
✦	soit un architecte, un ingénieur civil architecte, un ingénieur civil en construction, un ingénieur industriel en construction, un ingénieur technicien en construction, un géomètre-expert immobilier, qui ont reçu un agrément du Ministre.

Combien peut vous coûter la prestation d'un enquêteur agréé ?	
✦	en cas de logement individuel : maximum 125 EUR hors T.V.A.
✦	en cas de logement collectif : maximum 125 EUR de base hors T.V.A. + 25 EUR hors T.V.A. par pièce individuelle

Où trouver un enquêteur agréé ?

Auprès de l'administration communale de votre l'entité , ou bien encore auprès de la région wallonne.

Une exception : le bail à rénovation

Lorsqu'il existe un bail à rénovation, c'est-à-dire lorsque le locataire prend des travaux à sa charge en accord avec le bailleur, un permis de location provisoire peut être délivré pour des logements qui ne respectent pas entièrement les conditions voulues.

Existe-t-il des contrôles ?

Les visites de contrôle	
	Pour mener à bien leur mission, les contrôleurs effectuent des visites de logements. Il peut s'agir soit de visites par sondage, soit de visites à la suite de plaintes, déposées par quiconque auprès des communes ou auprès de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine. La visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures. La date de la visite est communiquée, au moins 8 jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire. Il est absolument interdit de s'y opposer.
Les rapports de visite	
	Les rapports de visite de contrôle sont toujours portés à la connaissance :

	✦		de la commune
	✦		de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
	✦		du bailleur
	En outre, le locataire sera informé sur une partie du rapport de visite : celle qui concerne les locaux dont il peut lui-même disposer, à titre individuel ou à titre collectif.		
Que se passe-t-il en cas d'infraction ?			
	✦	Lorsque le contrôleur constate des infractions, il dresse procès-verbal. Les sanctions administratives qui suivent l'établissement d'un procès-verbal sont :	
	✦	d'abord une mise en demeure sommant le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour se mettre en ordre. Le preneur est informé de cette mise en demeure. La mise en demeure fixe un délai qui varie de 48 heures à six mois	
	✦	ensuite le retrait du permis de location, si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure.	
	✦	Les sanctions pénales que le juge peut infliger à la suite d'un procès-verbal sont :	
	✦	au bailleur	une amende et/ou une peine d'emprisonnement de 8 jours à 1 an en fonction de la gravité de l'infraction commise (mise en location d'un logement sans permis de location, non respect des conditions exigées après obtention d'un permis, obstacle aux missions des contrôleurs,...)
	✦	au locataire	une amende (obstacle aux missions des contrôleurs)

Le permis de location est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 1998 pour les logements collectifs et pour les petits logements loués ou mis en location et depuis le 26 septembre 2004 pour les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Pour toute information complémentaire :

Numéro vert de la Région Wallonne : **0800/1 1901**

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/PerLoc/PermisLoc.htm>