

L e s f i c h e s l o g e m e n t

L'administration du

logement

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 1^{er} 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 bailleur d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel de 28 m² ou moins, 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?

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.

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.

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

C'est-à-dire :

1 aucun problème de stabilité

- pas de défaut ni insuffisance des fondations
- pas de dévers ni bombement des murs
- pas de défaut ni parasite affectant la structure portante des planchers
- pas de fente latérale ni parasite affectant les charpentes
- pas de lézarde ni profonde fissure

2 aucun problème d'humidité

- ni par infiltrations de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures
- ni ascensionnelle dans les murs ou les sols
- ni par condensation du fait des caractéristiques de parois extérieures ou de l'impossibilité de ventiler

3 aucune présence de mэрule (ni d'un autre champignon aux mêmes effets)

4 aucun problème d'inadaptation structurelle ou conceptuelle (caractère irrationnel de dimensions, d'agencements, de dégagements, ...)

5 aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation

La surface totale des fenêtres doit être égale ou supérieure à 1/12^e de la surface plancher de la pièce de vie considérée.

6 aucun problème de ventilation

Chaque pièce d'habitation et chaque local sanitaire doivent disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine, ouvrant sur l'extérieur, de surface de section libre en position ouverte de l'entrée d'air supérieure à 0,08 % de la surface du plancher.

7 aucun problème lié aux installations électrique et de gaz

- absence de caractère manifestement dangereux
- tableau électrique du logement accessible en permanence
- existence, pour toute installation produisant des gaz brûlés, d'un dispositif d'évacuation en bon état et donnant accès à l'air libre.

8 aucun problème d'équipement sanitaire

Pour n'avoir aucun problème d'équipement sanitaire, le logement doit être équipé de la manière suivante :

a) dans tous les cas, c'est-à-dire logement individuel ou logement collectif :

- au moins un point d'eau potable accessible en permanence
- un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat

- un W.C. réservé aux locataires du logement (il ne s'agit pas, par exemple, que les locataires d'un logement collectif dans un immeuble où le rez-de-chaussée est un café ne disposent que du W.C. utilisé par la clientèle de ce café)
- un W.C. peut être posé sur fosse d'aisances à condition que son accès soit toujours extérieure à l'immeuble
- le local dans lequel se situe le W.C. doit être cloisonné jusqu'au plafond (local uniquement W.C. ou salle de bains dans laquelle se trouve le W.C.)
- la hauteur sous plafond des pièces sanitaires doit être au moins égale ou supérieur à 2m
- le W.C. à usage individuel peut communiquer directement avec une pièce d'habitation si ce W.C. et cette pièce sont réservés au même ménage.

b) uniquement en cas de logement collectif :

- Par ménage, un point d'eau potable à usage individuel relié à un système d'évacuation des eaux usées et situé dans la partie individuelle
- un point d'eau potable dans chaque cuisine à usage collectif
- un W.C. ⇒ pour maximum 7 occupants
- un W.C. ne peut compter que pour les pièces individuelles situées au même étage, à l'étage immédiatement inférieur ou supérieur (pas plus d'un niveau d'écart).

Exemple : en supposant qu'un immeuble compte 3 W.C., mais installés tous les trois au rez-de-chaussée alors que les garnis se répartissent sur trois niveaux, les locataires du deuxième étage sont réputés ne pas disposer de W.C. car ils doivent descendre plus d'un niveau pour y accéder.

- un W.C. collectif ne peut jamais communiquer avec une pièce d'habitation.

9 aucun problème lié à l'installation de chauffage fixe

- existence d'un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction de séjour
- absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche,...)

10 aucun problème de circulation

- pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers
- pas d'escaliers dangereux (aux points de vue stabilité, horizontalité, pente, main courante,...)
- pas de baies d'étage à moins de 0,5 mètres du plancher sans garde-fou si les baies sont munies d'ouvrant.

**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^{re} occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 01/01/2004.

Chaque pièce de jour doit au moins disposer d'une portion de 4 m² de sa superficie sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres et chaque pièce de nuit au moins la même portion sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 mètres.

Mode de calcul des superficies habitables :

100% des surfaces sous 2 mètres minimum de hauteur sous plafond
75% entre 2 mètres et 1,80 mètre
50% entre 1,80 mètre et 1 mètre

Ne comptent pas : halls, dégagements, salles de bains, W.C., débarras, caves, greniers, garages

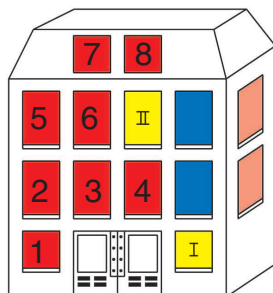
1. en cas de logement individuel

logement de <i>plusieurs</i> pièces	logement <i>d'une seule</i> pièce
20 m ² pour 1 personne	15 m ² pour 1 personne
28 m ² pour 2 personnes	23 m ² pour 2 personnes
	28 m ² pour 3 personnes

2. en cas de logement collectif, trois conditions :

1) pièces individuelles	10 m ² pour 1 personne 12 m ² pour 2 personnes + 5 m ² par personne supplémentaire
2) pièces collectives	5 m ² ⇒ pour maximum 5 pièces individuelles pour maximum 7 occupants + 5 m ² ⇒ pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires ⇒ pour maximum 7 occupants supplémentaires
3) total par ménage (individuel + collectif)	20 m ² pour 1 personne 28 m ² pour 2 personnes + 5 m ² par personne supplémentaire

Dans le cas d'un logement collectif uniquement par les sanitaires, la superficie habitable de la partie individuelle requise est la même que celle exigée pour le logement individuel.



- Chambres
- Cuisines
- Salles de bains
- W.C.

HYPOTHÈSES

CHAMBRES	CUISINES	TOTAL	MOTIF
1 : 13 m ²	I : 12 m ²	25 m ²	TOTAL < 20m ²
3, 4 : 10 m ²	I : 12 m ²	22 m ²	TOTAL < 20m ²
1 : 13 m ²	I : 6 m ²	19 m ²	CHAMBRE < 10m ²
4 : 10 m ²	I : 6 m ²	16 m ²	TOTAL < 20m ²
1, 2 : 9 m ²	I : 15 m ²	24 m ²	
5, 6 : 10 m ²	II : 7 m ²	17 m ²	
5, 6 : 13 m ²	II : 7 m ²	20 m ²	
7, 8 : 8 m ²	II : 7 m ²	15 m ²	CHAMBRE < 10m ²
			ET TOTAL < 20m ²
7 + 8 : 16 m ²	II : 7 m ²	23 m ²	

(=1 seul logement)

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'INVOLABILITÉ 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 ÉVENTUELS RÉGLEMENTS COMMUNAUX EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ INCENDIE

le permis de location

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

A l'administration du logement de la Région wallonne, dans les info-conseils logement et les Centres d'Information et d'Accueil, une équipe dynamique de professionnels compétents vous fournit les explications indispensables.

- 1 Adressez-vous à la commune pour obtenir les formulaires « Déclaration de location ou de mise en location » et « Rapport de visite ». Ces formulaires vous seront remis en deux exemplaires dans les 8 jours.
- 2 Complétez le formulaire « Déclaration de location ou de mise en location » et la rubrique I du formulaire « Rapport de visite » (identification du bailleur, du propriétaire).
- 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 « Rapport de visite » 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'« attestation de conformité »
 - Le logement ne respecte pas les conditions voulues
⇒ lisez attentivement les conclusions du « Rapport de visite » ; l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.
- 5 Si l'« attestation de conformité » 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 « déclaration de location ou de mise en location »
⇒ l'*original* du formulaire « Rapport de visite » 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 la réception de votre envoi 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.

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

exemple : immeuble comprenant :

au rez-de-chaussée :	1 appartement de 25 m ²
au 1 ^{er} étage :	1 cuisine collective, 1 salle de bains collective, 3 chambres garnies
au 2 ^e étage :	3 chambres garnies
⇒ maximum pour l'appartement	
de rez-de-chaussée :	125 EUR
maximum de base pour les 1 ^{er} et 2 ^e étages :	125 EUR
maximum pour les 6 chambres garnies :	150 EUR
maximum total :	400 EUR

N.B. La réglementation fixe des plafonds maximum. Il est toujours possible que l'enquêteur fixe ses honoraires plus bas.

Où trouver un enquêteur agréé?

- si vous souhaitez un fonctionnaire communal, adressez-vous directement à l'administration communale de l'entité où se situe le logement visé
 - sinon, consultez les listes des autres enquêteurs agréés :
 - ⇒ auprès des administrations communales
 - ⇒ auprès des services suivants de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
- Administration du Logement** (direction de la qualité de l'habitat)
rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES ☎ (081) 33.23.28
Site Internet : mrw.wallonie.be/dgatlp/logement
- Info-Conseils Logement**
Permanences spécialisées en matière de logement organisées dans les centres d'Information et d'Accueil du Ministère de la Région wallonne.
Pour connaître les jours et heures de permanences : ☎ (081) 33.23.10
- Vous pouvez aussi appeler le Téléphone Vert de la Région wallonne ☎ 0800 1/1901

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, des *sanctions administratives* peuvent être infligées :

- 1 d'abord une *mise en demeure* sommant le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour se mettre en ordre. La mise en demeure fixe un délai qui varie de 48 heures à six mois
- 2 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 de 500 EUR à 50.000 EUR 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 de 500 EUR à 5.000 EUR (obstacle aux missions des contrôleurs)

LE PERMIS DE LOCATION EST OBLIGATOIRE, POUR LES LOGEMENTS VISES.

Vous devriez donc être en règle et disposer d'un permis. Si tel n'est pas le cas, inutile d'attendre d'être sanctionné pour vous mettre en conformité avec la réglementation. Une tenue dynamique de vos dossiers « Permis de location » fait, dorénavant, aussi partie pour vous d'une bonne gestion des logements mis en location. La réglementation complète peut être sollicitée au service « Permis de location » de l'administration du Logement - Tél. : 081/33.23.28 (permanence de 9h30' à 12h30').

En cas de litige

Médiateur de la Région wallonne
Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tél. 081/32 19 11 - Fax 081/32 19 00
courrier@mediateur.wallonie.be

Pour toute information complémentaire

0800 1 1901
Numéro vert de la Région wallonne

<http://www.wallonie.be>

le permis de location

Direction Générale
de l'Aménagement du Territoire,
du Logement et du Patrimoine
Administration du Logement
Service "Information"
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes

D/2005/5322/11

1.  **rchestre**

Janvier 2005

Editeur responsable : Danielle SARLET, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Jambes