



NOTICE METHODOLOGIQUE.

En matière de permis de location: notice méthodologique expliquant, de manière pédagogique, la procédure qui sera suivie pour l'octroi des permis de location.

Marche à suivre pour le bailleur & Délais de la procédure & Contrôle

1-En théorie

Conformément au Code wallon du Logement (CWL)¹, une demande de permis de location (PL) est considérée comme complète quand le Service Communal du Logement (SCL) est en possession des documents suivants dûment complétés et procurés par le bailleur:

- 1- la demande de permis de location ou de mise en location ([Annexe 3](#));
- 2- le formulaire rapport de visite ([Annexe 1B](#)) comportant 2 volets:
 - 2-1- Volet 1: Respect des critères minimaux de salubrité, garantie de respect de la vie privée → dûment complété par l'enquêteur privé agréé en matière de permis de location choisi par le bailleur (à choisir dans la liste des enquêteurs privés agréés pour la province de Namur);
 - 2-2- Volet 2: Respect du règlement communal en matière de sécurité incendie → dûment complété par les services communaux compétents;

Le Volet 2 ([Rapport SRI²](#)), établi par le service communal compétent à savoir en l'occurrence le Service Régional d'Incendie (SRI), s'articulera en 3 parties:

- 2-2-1- Respect du Règlement communal en matière de sécurité incendie;

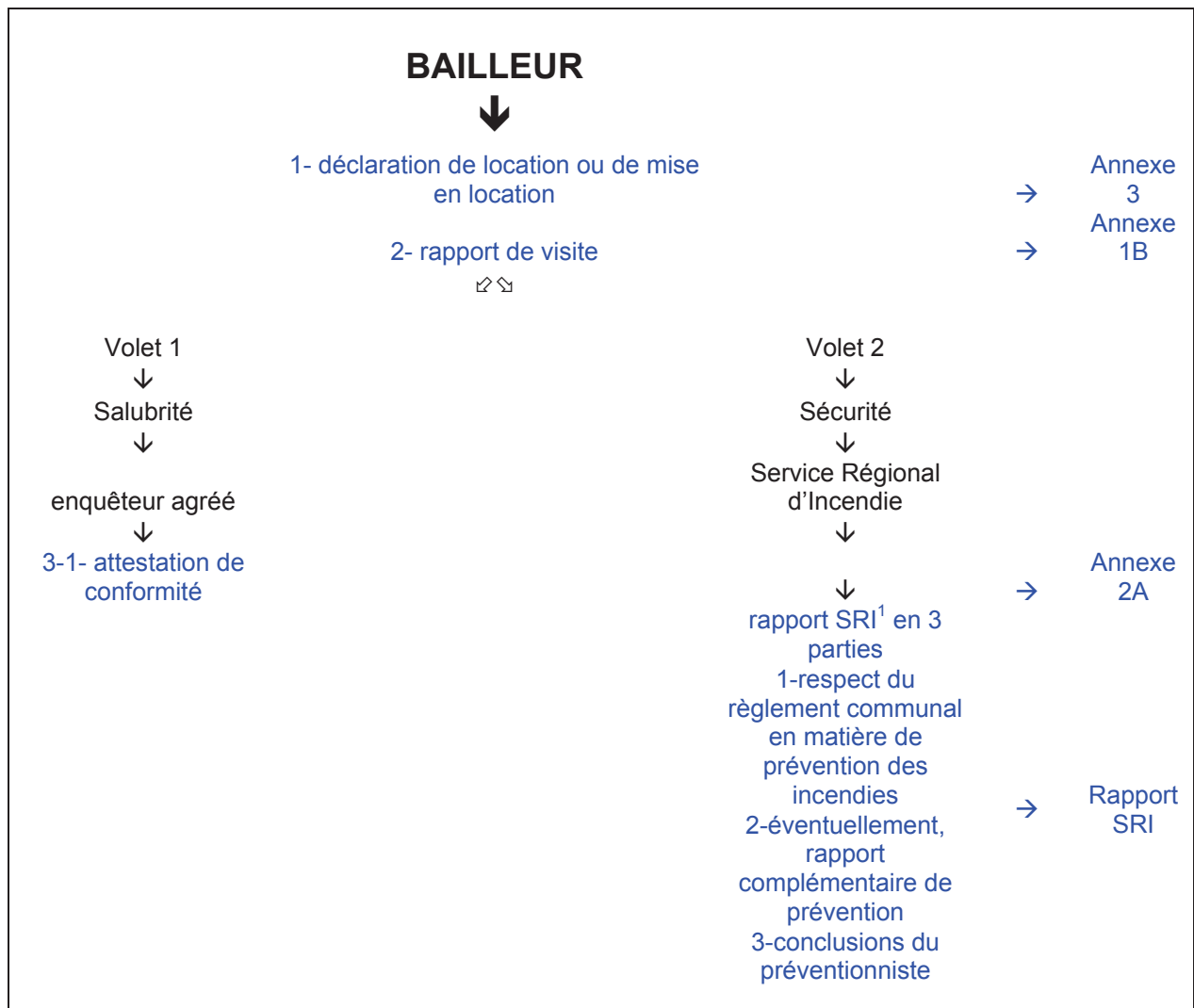
¹- Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998.

- Articles 9 à 13 bis du CWL.

- AGW du 03 juin 2004 relatif au permis de location.

² SRI: Service Régional d'Incendie.

- 2-2-2- Rapport complémentaire de prévention intégrant les règles de bonne pratique;
 - 2-2-3- Conclusions du préventionniste sur un avis favorable ou défavorable à la mise en location.
- 3- l'attestation de conformité délivrée par l'enquêteur agréé ([Annexe 2A](#)).



Afin d'éviter au bailleur de consulter plusieurs services communaux pour la gestion de sa demande de permis de location, le SCL² peut centraliser la demande du bailleur et s'occuper **en interne** de transmettre la dite demande au SRI qui prend en charge le Volet 2 (Sécurité) du rapport de visite.

Toutefois, il est loisible au bailleur de consulter directement le SRI avant le dépôt de sa demande de permis de location.

Dès lors, la gestion de l'obtention du Volet 2 du rapport de visite et du paiement des prestations du SRI est réalisée par le bailleur en concertation avec le SRI sans l'intervention du SCL.

Ensuite, la demande de permis de location complète, comprenant les documents suivants: **Annexes 3, 1B-Volet 1 (salubrité), 2A, 1B-Volet 2 (rapport SRI)**, introduite au Service Communal du Logement par le bailleur fait l'objet d'un accusé de réception.

¹ SRI: Service Régional d'Incendie.

² SCL: Service Communal du Logement.

Le Collège communal procède à l'examen de la demande de permis de location complète et octroie ou refuse le permis de location, dans les 15 jours ouvrables de sa réception.

Néanmoins, dans un souci de gestion efficace de la procédure « permis de location », il est suggéré au bailleur de suivre les démarches pratiques suivantes afin que sa demande soit correctement renseignée au service compétent.

2-En pratique

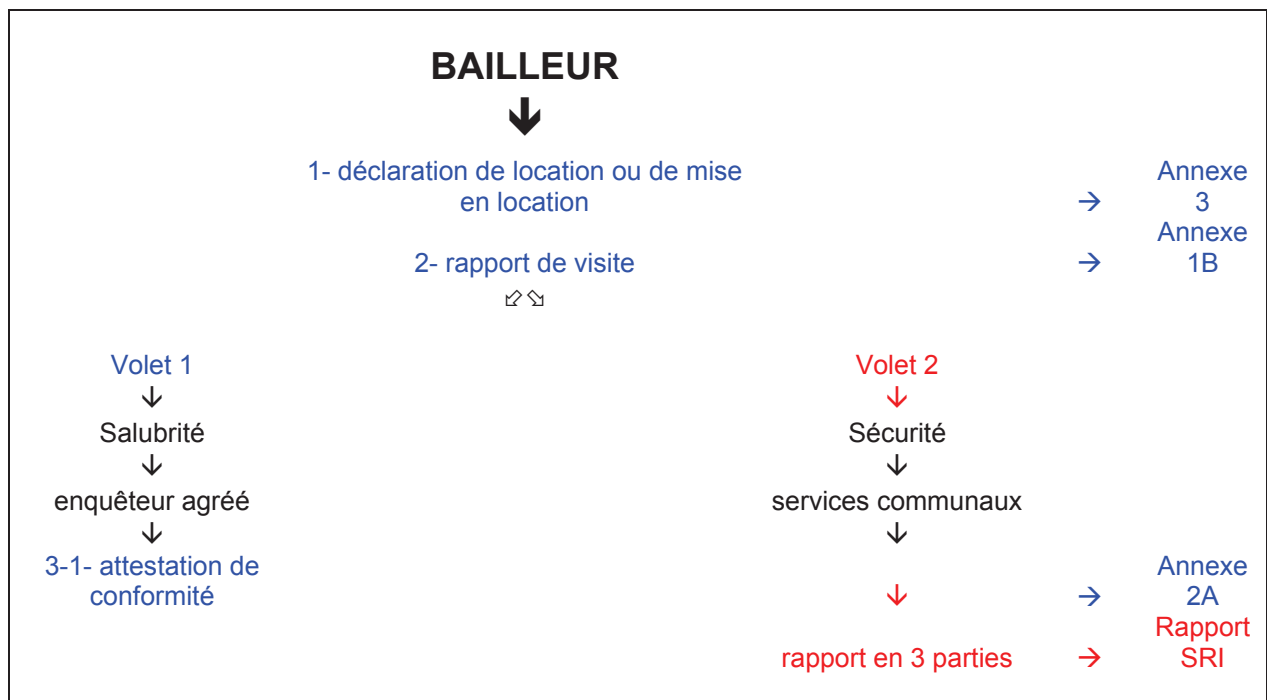
2-1-Pour le bailleur

Dans la pratique, le bailleur introduit au SCL¹ les documents suivants dûment complétés:

- 1- une demande de permis de location ou de mise en location ([Annexe 3](#));
- 2- un rapport de visite ([Annexe 1B](#)) dont le Volet 1: Respect des critères minimaux de salubrité, garantie de respect de la vie privée → est dûment complété par l'enquêteur privé agréé en matière de permis de location choisi par le bailleur (à choisir dans la liste des enquêteurs privés agréés pour la province de Namur);
- 3- attestation de conformité:
 - 3-1- délivrée par l'enquêteur agréé ([Annexe 2A](#)).

Il n'est donc pas demandé au bailleur de réaliser les démarches préalables auprès du SRI² pour obtenir le Volet 2 du rapport de visite, cet aspect sera géré par le SCL avec le SRI.

Tout document transmis au SCL fera l'objet d'un récépissé de dépôt dans les 5 jours ouvrables de sa transmission.



¹ SCL: Service Communal du Logement.

² SRI: Service Régional d'Incendie.

2-2-Pour le SCL¹

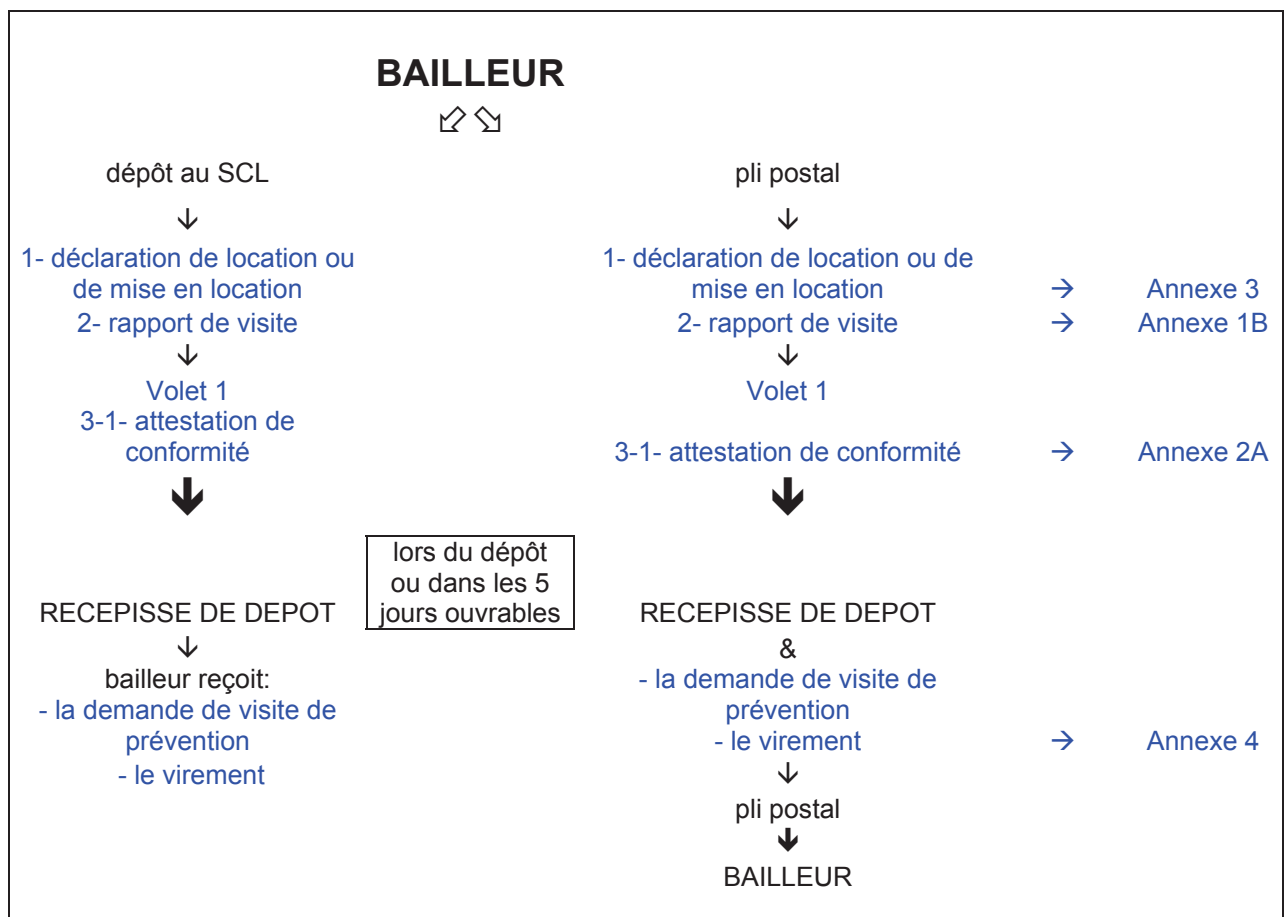
La gestion du Volet 2 s'opère **en interne** entre le Service Communal du Logement (SCL) et le Service Régional d'Incendie (SRI).

Néanmoins, afin de transmettre la demande de permis de location au SRI², le bailleur doit en faire la demande écrite via une demande de visite de prévention (**Annexe 4**), et de plus il s'acquittera du paiement des prestations.

Dans les 5 jours ouvrables de la réception de la demande de visite de prévention **et** du paiement des prestations, le SCL transmet le dossier au SRI.

Si les documents sont déposés au Service Communal du Logement, l'agent communal établi le récépissé de dépôt et remet au bailleur une demande de visite de prévention à compléter et signer, ainsi que le virement ad hoc.

Si les documents sont envoyés par pli postal, nous retournons un récépissé de dépôt, dans les 5 jours ouvrables, accompagné de la demande de visite de prévention à compléter et signer et du virement ad hoc.

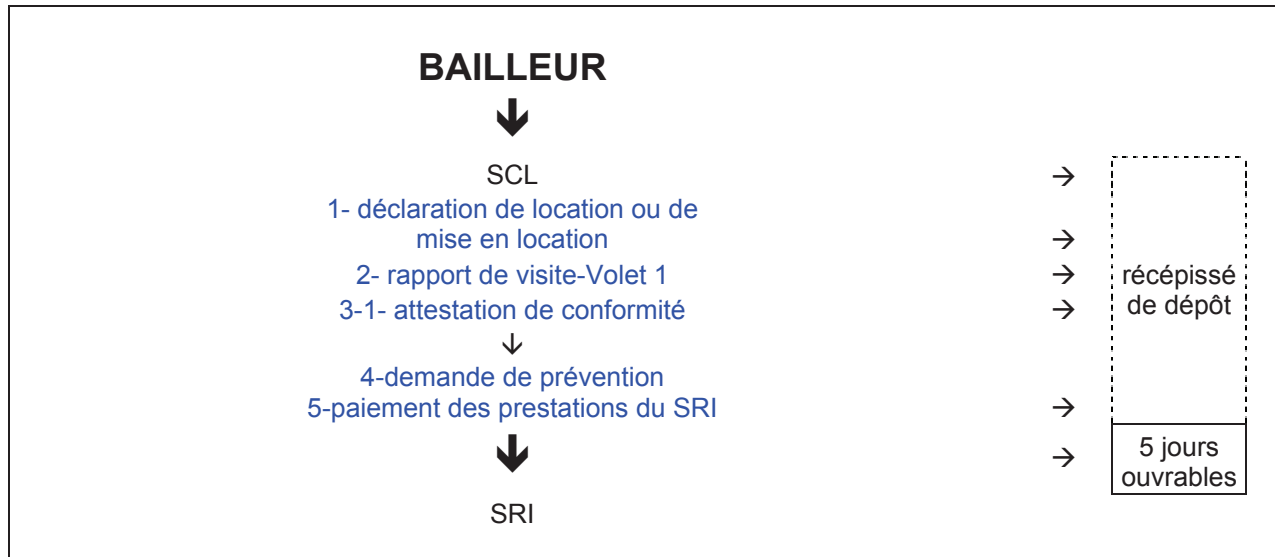


¹ SCL: Service Communal du Logement.

² SRI: Service Régional d'Incendie.

2-3-Pour le SRI¹

Dans les 5 jours ouvrables de la réception de la demande de visite de prévention **et** du paiement des prestations du SRI, le SCL² transmet le dossier au SRI.

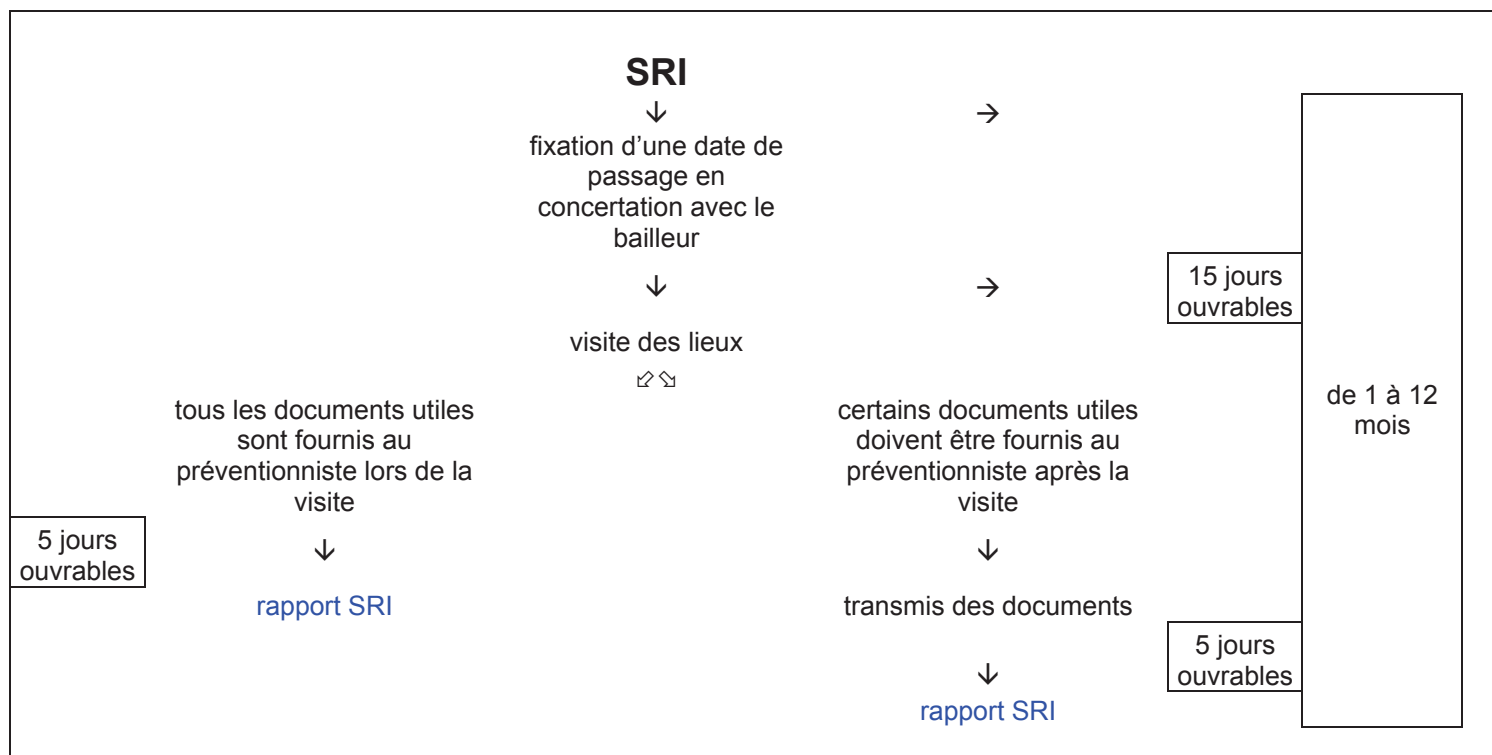


Le SRI organisera, dans les meilleurs délais et en tout état de cause endéans l'année, une visite des lieux et établira un rapport de visite (**Rapport SRI**) comportant 3 parties:

- 1^{ère} partie: les lieux visités respectent le règlement communal en matière de prévention des incendies et, le cas échéant, en quoi le règlement n'est pas respecté;
- 2^e partie: le cas échéant, rapport complémentaire de prévention intégrant les règles de bonne pratique souhaitées au regard des éventuelles situations particulières rencontrées;
- 3^e partie: conclusions du préventionniste, au vu des deux premières parties, sur un avis favorable ou défavorable quant à la location des lieux.

¹ SRI: Service Régional d'Incendie.

² SCL: Service Communal du Logement.



Le rapport SRI¹ est rédigé dans les 5 jours ouvrables de la visite de prévention pour autant que tous les documents utiles soient fournis par le bailleur lors de la visite.

Si des documents tels qu'une attestation de conformité d'un organisme agréé, une réception ou un rapport de contrôle d'un technicien spécialisé, etc., devaient être fournis par le bailleur après la visite de prévention, le rapport sera rédigé dans les 5 jours ouvrables de la réception desdits documents.

Le [rapport SRI](#)² est transmis au SCL dans les 5 jours ouvrables de sa rédaction.

Différentes situations peuvent se présenter notamment:

- rapport de visite **favorable** à la location avec conditions suspensives détaillant les travaux à mettre en œuvre afin que les lieux visités présentent un niveau de sécurité suffisant en matière de prévention des incendies et des explosions ainsi que les délais de réalisation desdits travaux **déterminés en concertation avec le bailleur**;
- rapport de visite **défavorable** à la location détaillant les travaux à mettre en œuvre afin que les lieux visités présentent un niveau de sécurité suffisant en matière de prévention des incendies et des explosions ainsi que les délais de réalisation desdits travaux **déterminés en concertation avec le bailleur**.

¹ SRI: Service régional d'Incendie.

² SRI: Service Régional d'Incendie.

2-4-Pour le SCL¹

Le **rapport SRI**² est transmis au SCL qui, à ce moment dispose d'un dossier complet, au sens du Code wallon du Logement (cf. explication théorique-p1), de demande de permis de location.

Dans les 5 jours ouvrables de la réception du document émis par le SRI, le SCL envoie au bailleur un accusé de réception indiquant que nous disposons, conformément aux dispositions du CWL, de tous les documents et que sa demande de permis de location peut faire l'objet d'un examen par le Collège communal.

Dans les 15 jours ouvrables suivant la réception du rapport SRI, la demande de permis de location est proposée à la décision du Collège.

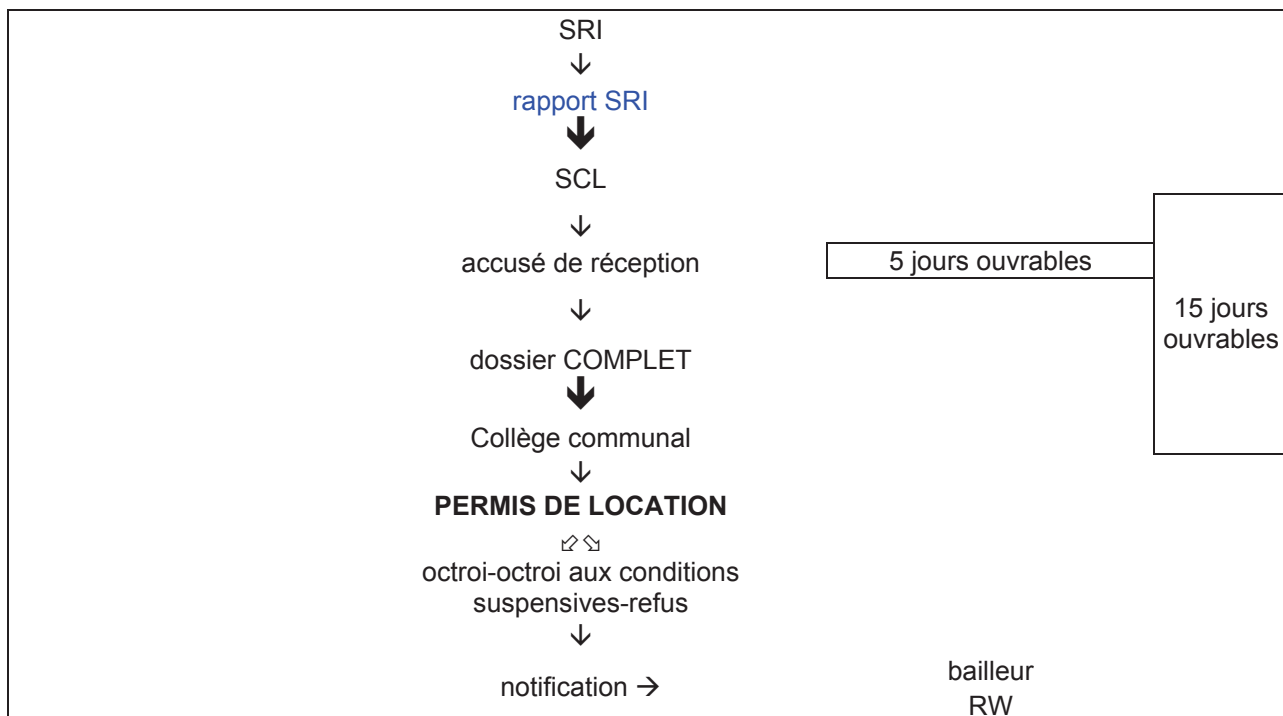
En l'absence de décision dans les 15 jours ouvrables, le bailleur peut notifier à la commune une mise en demeure.

Le silence de la commune dans le mois suivant l'expédition de cette mise en demeure est réputé constituer une décision d'octroi.

La décision du Collège communal peut prendre différentes formes:

- l'**OCTROI** du permis de location;
- l'**OCTROI** du permis de location à la condition suspensive du respect des échéances de réalisation des travaux détaillés dans le rapport SRI;
- le **REFUS** du permis de location aux motifs évoqués dans le rapport SRI.

Cette décision sera notifiée au bailleur ainsi qu'à la Division du Logement de la Région wallonne



¹ SCL: Service Communal du Logement.

² SRI: Service Régional d'Incendie.

3-En résumé.

Deux cas de figure s'offrent au bailleur:

3-1- le bailleur gère toute la préparation de son dossier de demande de permis de location:

- le volet **salubrité** avec un enquêteur agréé;
- le volet **sécurité** avec le Service Régional d'Incendie;

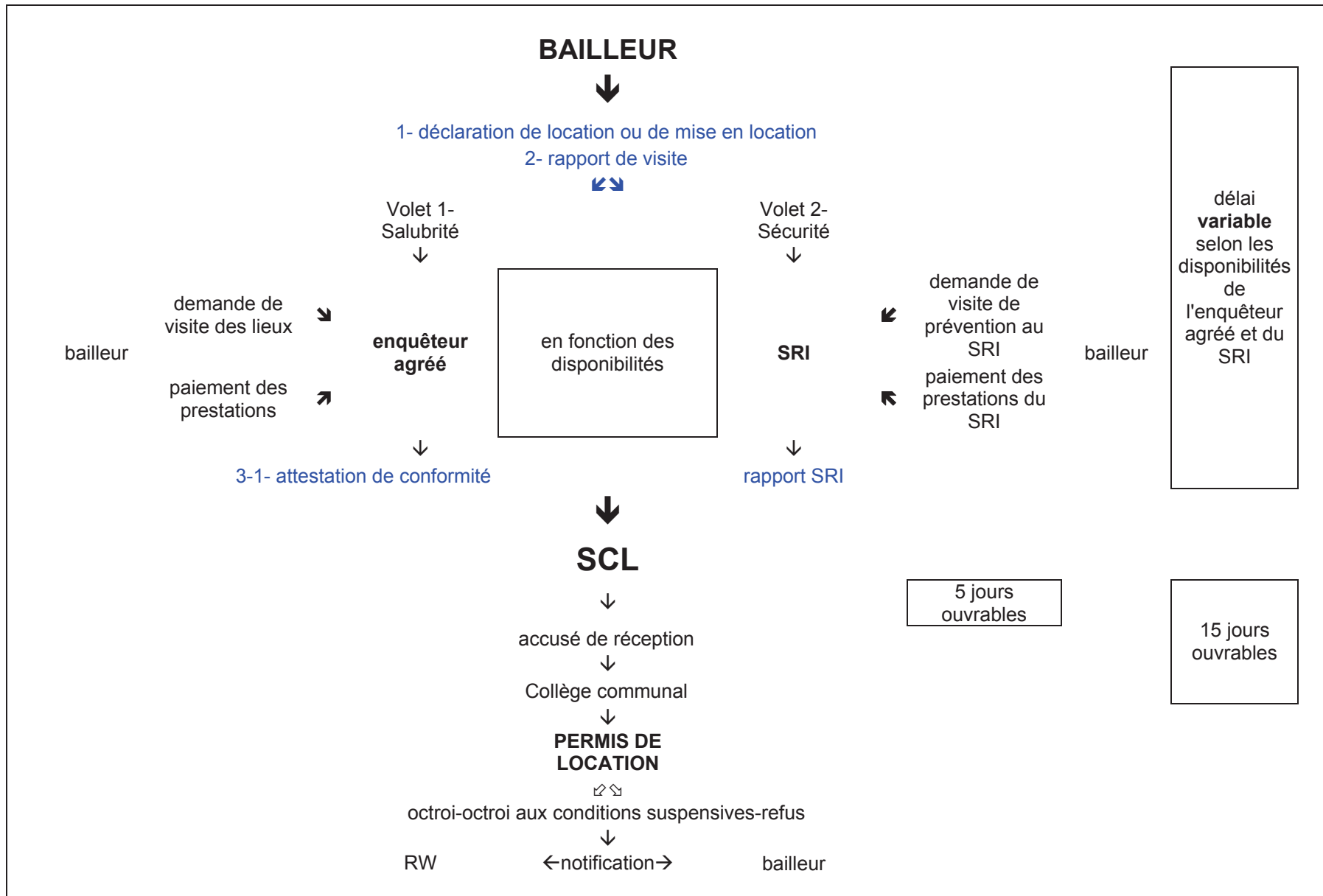
↪ **procédure 1 → bailleur.**

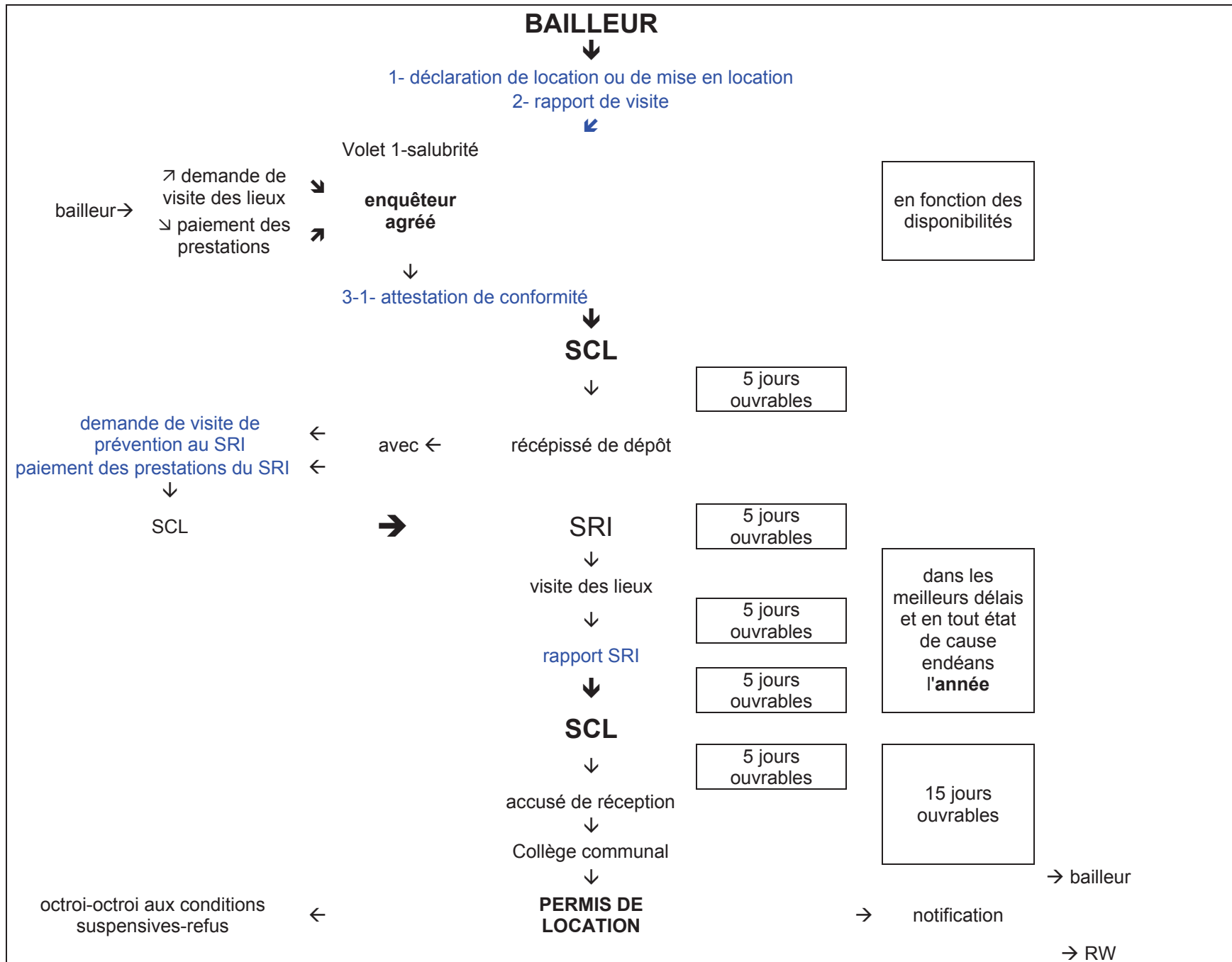
3-2-le bailleur gère, avec un enquêteur agréé, le volet **salubrité** de son dossier de demande de permis de location et opte pour une gestion interne au SCL-SRI du volet **sécurité**.

↪ **procédure 2 → bailleur/SCL-SRI.**

La deuxième procédure permet à l'administration communale mais également régionale d'être avertie des démarches du bailleur vis-à-vis du permis de location. Cet un élément intéressant dans la mesure où nous sommes régulièrement questionnés sur l'existence d'un permis de location pour tel ou tel immeuble, nous pouvons ainsi apporter une réponse nuancée au locataire, au notaire ou toute autre personne concernée.

De fait, la première procédure se déroule en dehors du Service Communal du Logement et de la Division du Logement de la Région wallonne. Nous ne pourrions, dès lors, qu'apporter une réponse négative quant à l'existence d'un permis de location, quand bien même vos démarches seraient en cours.





4-Contrôle et renouvellement du permis de location

4-1-Contrôle

Le permis de location délivré avec conditions suspensives ou non, par le Collège communal est valable pour une période de **5 années**.

Toutefois, le permis de location avec conditions suspensives peut, au terme des échéances de réalisation des travaux détaillés dans le rapport SRI¹, faire l'objet d'une visite de contrôle pour attester de la bonne réalisation des travaux.

Si des manquements devaient être constatés et en fonction de la situation, le SRI peut octroyer des délais supplémentaires pour la bonne réalisation des travaux ou suggérer le retrait du permis de location.

Néanmoins, les délais supplémentaires accordés ne peuvent porter la validité du permis de location à plus de 5 années. Le cas échéant, les travaux devront être réalisés lors du renouvellement du permis de location.

Cette dernière visite de contrôle n'est pas à charge du bailleur.

Bien entendu, le permis de location peut à tout moment faire l'objet d'un contrôle² soit d'initiative communale, régionale ou à la suite de plainte.

4-2-Renouvellement du permis de location

Toutes les étapes décrites ci-avant doivent être réalisées pour le renouvellement d'un permis de location.

5-Recours

L'article 15 de l'AGW du 03 juin 2004 prévoit les possibilités de recours et dispose que « *dans les 15 jours de la notification du refus d'octroi du permis de location, le bailleur peut introduire un recours, adressé par pli recommandé à la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne. Le Ministre statue dans les 45 jours francs prenant cours le jour de la réception du recours. Si le Ministre n'a pas prononcé l'annulation du refus dans le délai visé supra, la décision dont recours est confirmée* ».

¹ SRI: Service Régional d'Incendie.

² Contrôle: articles 16 à 21 de l'AGW du 03 juin 2004.