

Logement

DÉPARTEMENT DU

# LOGEMENT

## Permis de location



Wallonie



## ***Garantir à chacun un logement décent, pour la Wallonie, c'est une priorité.***

**La Région wallonne y veille, grâce au permis de location.**

**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 m<sup>2</sup> de superficie habitable ou moins, cette obligation vous incombe. Alors, comment faire?**

## **le permis de location**

### **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.

### 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 m<sup>2</sup>.**

- les halls, salles de bains, W.C., caves, greniers, etc,... ne comptent pas dans la superficie habitable
- les espaces ou parties d'espaces non situés sous la hauteur sous plafond requise ou ne bénéficiant pas d'un apport de lumière naturelle suffisant 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 parties vitrées des baies donnant sur l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture non vertical (normes respectivement ramenées à 1/12 et 1/14 en cas de création d'un nouveau logement après le 1/1/2008).

### 6 aucun problème de ventilation

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les wc, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

### 7 aucun problème lié aux installations électrique et de gaz

- absence de caractère dangereux
- obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur
- tableau électrique du logement et dispositif de coupure du gaz accessibles 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 conforme aux dispositions du règlement

général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;

- 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)
- 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.)
- 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 :

- Au moins une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.
- 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 (**par dérogation**, cette obligation n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux 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 équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour
- absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche,...)
- mise à la disposition, dans le cas où cela est réglementairement exigé, de la preuve du contrôle des installations de chauffage

#### 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, garde-corps,...)
- des escaliers répondant à la formule suivante ( $H$  = Hauteur et  $G$  = Giron):  $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$  et  $G > 0,7H$ ; nouveau logement:  $58 \text{ cm} \leq 2H + G \leq 67 \text{ cm}$
- pas de baies d'étage à moins de 0,8 m du plancher sans garde-fou si les baies sont munies d'ouvrant ni de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sans un garde fou situé à une hauteur minimale de 0,8 m

## QU'ILS RESPECTENT LES NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE HABITABLE SUIVANTES : CALCUL DE LA SUPERFICIE HABITABLE

**Les critères de superficie habitable ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004.**

Chaque pièce doit au moins disposer d'une portion de 4 m<sup>2</sup> de sa superficie sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 mètres.

### Mode de calcul des superficies habitables :

La superficie habitable est la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage.

Les coefficients de hauteur et d'éclairage sont égaux à 1 si les normes sont respectées (la hauteur sous plafond requise et une superficie de vitrage d'au moins 1/14 – 1/12 nouveau logement – de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 – 1/14 nouveau logement – en cas de vitrage de toiture). Si les normes ne sont pas respectées, les coefficients seront inférieurs à 1. Pour le mode de calcul des coefficients, on s'en reportera à l'article 2.3° et 4° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1<sup>er</sup>, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement

**Ne comptent pas :** les halls, dégagements, salles de bains, W.C., débarras, caves, greniers, garages, les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel, les pièces enterrées à plus d'1 m. sous le niveau des terrains adjacents et les pièces d'une largeur inférieure à 1,5 m

### 1. en cas de logement individuel

15 m<sup>2</sup> pour 1 personne (24 m<sup>2</sup> en cas de création d'un nouveau logement après le 1/1/2008)

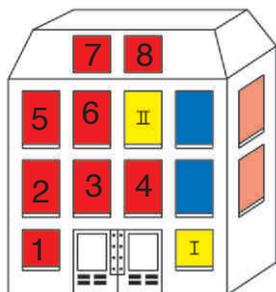
28 m<sup>2</sup> pour 2 personnes

Le logement doit au moins comporter une pièce d'habitation de 10 m<sup>2</sup> s'il est occupé par 1 personne et au moins une pièce d'habitation de 15 m<sup>2</sup> s'il est occupé par 2 personnes.

### 2. en cas de logement collectif, trois conditions :

1) pièces individuelles	10 m <sup>2</sup> pour 1 personne 15 m <sup>2</sup> pour 2 personnes + 5 m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
2) pièces collectives (ne sont pas prises en compte les pièces collectives situées à plus d'un étage et demi des pièces individuelles)	5 m <sup>2</sup> ⇨ pour maximum 5 pièces individuelles ⇨ pour maximum 7 occupants + 5 m <sup>2</sup> ⇨ pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires ⇨ pour maximum 7 occupants supplémentaires
3) total par ménage (individuel + collectif)	15 m <sup>2</sup> pour 1 personne (24 m <sup>2</sup> en cas de création d'un nouveau logement après le 1/1/2008) 28 m <sup>2</sup> pour 2 personnes + 5 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	I : 12 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	TOTAL < 15m <sup>2</sup> CHAMBRE < 10m <sup>2</sup>
3, 4 : 10 m <sup>2</sup>	I : 12 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	
1 : 13 m <sup>2</sup>	I : 6 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	
4 : 8 m <sup>2</sup>	I : 6 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	
1, 2 : 9 m <sup>2</sup>	I : 15 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
5, 6 : 10 m <sup>2</sup>	II : 7 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	
5, 6 : 13 m <sup>2</sup>	II : 7 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	CHAMBRE < 10m <sup>2</sup>
7, 8 : 8 m <sup>2</sup>	II : 7 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	
7 + 8 : 16 m <sup>2</sup>	II : 7 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	
(=1 seul logement)			

### 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
- 5 chaque ménage doit avoir une boîte à lettres fermant à clé.
- 6 *l'obligation d'une sonnette et d'une boîte à lettres n'est pas d'application pour les logements loués à des étudiants.*

### QU'ILS RESPECTENT LES ÉVENTUELS RÉGLEMENTS COMMUNAUX

EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ INCENDIE

QU'ILS AIENT ÉTÉ CONSTRUITS, AMÉNAGÉS OU CRÉÉS DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

QU'ILS RESPECTENT LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AU CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

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

---

*Au Département 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.  
Vous pouvez également télécharger ces formulaires sur le site <http://formulaires.wallonie.be>
  - 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 Suite à 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

(\* montants indexés chaque année, soit 154 € et 31 € pour l'année 2013)

**exemple** : immeuble comprenant :

au rez-de-chaussée : 1 appartement de 25 m<sup>2</sup>

au 1<sup>er</sup> étage : 1 cuisine collective, 1 salle de bains collective,  
3 chambres garnies

au 2<sup>e</sup> étage : 3 chambres garnies

⇒ maximum pour l'appartement

de rez-de-chaussée : 154 EUR

⇕ maximum de base pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages : 154 EUR

⇕ maximum pour les 6 chambres garnies : 186 EUR

⇕ maximum total : 494 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 :  
Site Internet : [dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/logement](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/logement)  
⇒ auprès des administrations communales  
⇒ auprès des services suivants de la Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie

### Département du Logement

(Direction des Études et de la Qualité du logement)

rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES ☎ (081) 33.23.28  
(lundi, mardi et jeudi de 9h à 12h30)

### Info-Conseils Logement

Permanences spécialisées en matière de logement organisées dans les Centres d'Information et d'Accueil du Service Public de Wallonie.

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 Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie.

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 Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie
- 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.

*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*

**0300 1 1901**

**Numéro vert de la Région wallonne**

**<http://www.wallonie.be>**

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

  
Service public  
de Wallonie

