

LE PERMIS DE LOCATION : QU'EST-CE QUE C'EST ?



L'une des priorités majeures en matière de logement est de garantir à chaque citoyen un logement décent. C'est pourquoi, la législation relative au permis de location a vu le jour.

Depuis les réformes de 1998 et de 2004, le permis de location est obligatoire pour certains types de logement qui doivent répondre à des critères minimaux de qualité tels que la salubrité, un minimum de superficie habitable, un nombre minimum de pièces et le respect des principes de l'inviolabilité du domicile et du respect de la vie privée.

Pas à pas, grâce à cette note explicative, vous pourrez comprendre ce qui se cache derrière cette notion de permis de location et ainsi pouvoir agir en conséquence si votre logement est concerné !

Quels logements sont soumis aux règles du permis de location ?

Toutes les personnes (bailleurs), physiques ou morales (sociétés), publiques ou privées, qui louent ou mettent en location sur le marché immobilier un **logement collectif** ou un **logement individuel**, soit :

- à des personnes (preneurs) qui y sont/seront domiciliées ou à des personnes qui ne sont/seront pas domiciliées mais qui y habitent/habiteront régulièrement durant la plus grande partie de l'année, en ce compris les logements de fonction.
- dont la vocation principale de ladite habitation est/sera l'hébergement d'étudiants

Qu'entend-on donc par « logement collectif » et « logement individuel » ?

*Un **logement collectif** est un logement dont au moins une pièce d'habitation (par exemple, la cuisine, le séjour, excepté les couloirs, les caves, les garages et les locaux professionnels) ou un local sanitaire (par exemple, les WC, les salles de bain et les salles d'eau, ...) est utilisé par plusieurs ménages. Les meublés, garnis et mezzanine entrent également dans son champ d'application.*

*Un **logement individuel** est un logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28m².*

Néanmoins, certaines dérogations peuvent néanmoins être accordées sous certaines conditions.

Qui doit introduire la demande ?

Les personnes, physique ou morale, qui signent les baux doivent solliciter la délivrance du permis de location, soit le propriétaire, l'agent, le gérant ou la société à qui vous confiez la gestion de vos biens loués (par exemple, une agence immobilière).

Cependant, c'est au propriétaire dudit logement qu'il adviendra de financer les travaux éventuellement nécessaires pour que le logement soit conforme.

Quelle est la marche à suivre pour introduire une demande de permis de location ?

ÉTAPE N°1 : Complétez (ou faites compléter par un enquêteur/service agréé) les formulaires suivants **en deux exemplaires** :

- La « *Déclaration de location ou de mise en location* » rédigée par le bailleur.
☞ Annexe 1 – Déclaration de location ou de mise en location.
- Les rubriques I et II du « *Rapport de visite* » complété par le bailleur et l'enquêteur privé agréé.
☞ Annexe 2a – Rapport de visite.
☞ Annexe 2b – Rapport de visite pour les logements créés après le 01.01.2008.
- L'« *attestation de conformité* ».
☞ Annexe 3 – Attestation de conformité.

Comment trouver un enquêteur privé agréé ?

-Consultez la liste des enquêteurs agréés sur le site du SPW logement (DGO4) via les rubriques : « Divers » → « Location » → « Permis de location ».

→ http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1

-Convenez avec lui, de même qu'avec vos locataires si le logement est occupé, d'une date pour la visite du logement.

- Document certifiant que le logement concerné respecte les exigences relatives à la réglementation urbanistique.
→ Service urbanisme – 081/42.02.46 – rudy.thone@commune-profondeville.be.
- Le *Formulaire PEB* délivré par un organisme agréé.
→ <https://energie.wallonie.be/fr/liste-des-certIFICATEURS-PEB-AGREES.html?IDC=7233>
- L'*attestation d'entretien/de contrôle (contrôle de réception, contrôle périodique et diagnostic approfondi) du système de chauffage* délivré par un chauffagiste agréé.
→ Liste des chauffagistes agréés : <http://www.awac.be/index.php/chauffagistes>

Ces documents sont disponibles via divers canaux renseignés ci-dessus.

ÉTAPE 2 : Si votre dossier est complet et que l'**attestation de conformité** vous a été délivrée, vous pouvez alors officiellement introduire votre demande de permis de location auprès de la Commune.

Le dossier de demande comprendra les 6 documents précédemment détaillés en deux exemplaires originaux.

N.B. Il vous est vivement conseillé, avant de vous dessaisir des originaux des documents, de les photocopier et d'ainsi pouvoir en conserver la trace.

ÉTAPE 3 : Dès la réception de votre dossier complet à la commune, le Collège des bourgmestre et échevins vous délivrera ou non le permis de location, en 2 exemplaires.

En l'absence de décision dans le délai de 15 jours, 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.

ÉTAPE 4 : Recours

En cas de refus de délivrance du permis de location par le Collège communal, un **recours est prévu**, il doit être introduit auprès de l'administration régionale dans un délai de **15 jours à dater de la notification** (jour où vous avez eu connaissance de la décision de refus d'octroi de votre permis de location par le Collège communal) (article 15 de l'AGW du 3 juin 2004).

Ce recours doit être motivé et adressé à l'Administration régionale :

- soit par pli recommandé à la poste (vivement conseillé pour conserver une preuve de l'envoi) à l'adresse suivante : DGO4 – Département du Logement – Direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle, Service Recours – Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Jambes
- soit par courriel : log.dgo4@spw.wallonie.be

Le Gouvernement se prononce **dans un délai de 45 jours** prenant cours le jour de la réception du recours par l'Administration.

Le défaut de notification de la décision au demandeur, dans le délai de 45 jours, est assimilé à une confirmation de la décision du Collège communal.

ÉTAPE 5 : Contrôle inopiné

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 Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et 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.

Rapports de visite

Les rapports de visite de contrôle sont toujours portés à la connaissance :

- de la commune
- de la Direction Générale Opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et 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.

Durée de validité ?

Le permis de location est **valable pour une durée maximale de 5 ans**, à partir du moment où il vous est délivré.

Coût des contrôles ?

Les prestations d'un enquêteur agréé s'élèvent à :

- Pour un logement individuel, maximum 167 EUR hors TVA.
- Pour un logement collectif, maximum 167 EUR de base hors TVA + 33 EUR hors TVA par pièce individuelle.



Quid en cas d'infraction ?

En cas de non-respect de la réglementation (permis obtenu mais non respecté, absence de permis), des sanctions peuvent être infligées au bailleur telles que :

- des sanctions pénales, par un juge.
- à défaut de sanctions pénales, une amende administrative de 1.500 EUR par logement (depuis 2013), par le Service Public de Wallonie.

Une information complémentaire ?

Contactez :

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE Département du Logement Permis de location ☒ Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 JAMBES ☎ 081/33.23.28  http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1	ADMINISTRATION COMMUNALE DE PROFONDEVILLE Secrétariat communal Mme PIETTE Alexandra ☒ Chaussée de Dinant 2, 5170 PROFONDEVILLE ☎ 081/42.02.10 ✉ administration@commune-profondeville.be  https://www.profondeville.be/formulaires
---	---