

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 ?

L'administration du Logement de la Région wallonne, 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 « <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 « <i>Qu'exige-t-on des logements visés ?</i> » :	
♦	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

Attention, nouveau !!!!!!!!!!!!!

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 établissements dispensant un enseignement reconnu, agréé ou subventionné par la Communauté française et la Communauté germanophone ou les personnes morales créées ou gérées par ou au bénéfice de ces établissements, bailleurs de logements occupés par des étudiants non domiciliés bénéficient d'une autorisation équivalente au permis (et donc valable 5 ans) après simple dépôt auprès de la Commune d'une demande écrite indiquant la localisation précise du bâtiment et du logement concerné.

- 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 ?

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | en cas de logement individuel : | maximum 125 EUR hors T.V.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 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 ?

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

◆ disponibles sur le site :
<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/PerLoc/PermisLoc.htm#Qui>

Administration du logement

rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES


(081) 33.23.19

Info-Conseils Logement

Vous pouvez aussi appeler le Téléphone Vert de la R.Wallonne




0800- 11901