Le PERMIS de LOCATION

➢ **Depuis le 1er octobre 1988, le PERMIS DE LOCATION est exigé pour les logements collectifs et logements individuels dont la surface habitable est inférieure à 28 m².** 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.

➢ **Depuis le 26 septembre 2009, le PERMIS DE LOCATION a été rendu obligatoire aussi pour les hébergements d'étudiants.**

Si vous êtes bailleur d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel de 28 m² de superficie habitable ou moins ou d'un hébergement d'étudiants (kots) , cette obligation vous incombe. Ci-dessous, des indications vous guident dans cette procédure.

Quels sont les logements visés ?

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.

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 ≤ 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 non situés sous la hauteur sous plafonds 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).

Qui doit introduire la demande de permis de location ?

C'est à la personne, physique ou morale, qui signe les baux de solliciter le permis de location : vous (le bailleur), 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.

Quelles exigences pour ces logements ?

- Qu'ils ne présentent aucune cause d'insalubrité
- Qu'ils respectent les normes minimales de superficie habitable
- Qu'ils garantissent l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, c'est-à-dire :
    - 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
    - les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles
    - chaque local sanitaire accessible à plusieurs ménages doit pouvoir fermer à clé
    - l'entrée principale de l'immeuble doit être pourvue de sonnettes individuelles pour appeler chaque ménage
    - chaque ménage doit avoir une boîte aux lettres fermant à clé
    - 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 règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie.

- Qu'ils aient été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Qu'ils respectent la réglementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments

Quelle procédure à suivre pour obtenir le permis de location ?

- Vous pouvez obtenir, à l'Administration Communale, les formulaires (en double exemplaire) « *Déclaration de location ou de mise en location* » et « *Rapport de visite* ».

  Complétez les formulaire « *Déclaration de location ou de mise en location* » et les rubriques I et II du formulaire « *Rapport de visite* » (identification du bailleur, du propriétaire).
- 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.

  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 :**

  L'enquêteur vous remettra alors également l'« *attestation de conformité* »

  ➔ **Le logement ne respecte pas les conditions voulues :**

  Dans le « *Rapport de visite* », l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.
- 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 avec les annexes (attestation entretien chauffage et certificat PEB) (conseil : photocopierles duments et conserver ces copies)
- 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.

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

Quelle est la durée de validité du permis de location ?

5 ans à partir de la date à laquele le permis est délivré.

Qu'est-ce qu'un enquêteur agréé ?

- 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 : max. 156 EUR hors T.V.A.

En cas de logement collectif : max 156 EUR de base H T.V.A. + 31 € H T.V.A. par pièce individuelle

Où trouver un enquêteur agréé ?

Il existe des listes établies par province. Adressez-vous à l'administration Communale ou Département Logement de Wallonie ou sur le site web Wallonie Département du Logement

Pour en savoir plus **:**

- Site web : Portail de Wallonie – Département du logement
- Département logement : 081/33.23.28 (lundi, mardi et jeudi de 9h à 12h30)

Infos et consultations

COMMUNE de LIBRAMONT-CHEVIGNY - Service Energie & Logement

Rita Guillaume, écopasseur **061/51.01.15** Les mercredis, jeudis et vendredis

rita.guillaume@libramont.be