

3 JUIN 2004. – Arrêté du Gouvernement wallon relatif au permis de location

(M.B. du 16/09/2004, p. 67717)

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement institué par le décret du 29 octobre 1998 tel que modifié par les décrets des 18 mai 2000, 14 décembre 2000, 31 mai 2001 et 15 mai 2003, notamment les articles 5, 6 et 9 à 13bis (*soit, les articles 9, 10, 11, 12, 13 et 13bis*);

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne donné le 20 février 2004;

Vu l'avis 36.857/4 du Conseil d'Etat, donné le 26 avril 2004;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Chapitre premier

- Définitions

Article 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° Code: le Code wallon du Logement;

2° Ministre: le Ministre qui a le logement dans ses attributions;

3° commune: la commune dans laquelle est situé le logement;

4° enquêteur: la personne agréée en vertu du présent arrêté pour délivrer l'attestation de conformité;

5° administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

6° résidence principale: le lieu où le ménage habite effectivement durant la plus grande partie de l'année et, lorsqu'il s'agit d'un étudiant, en outre, le lieu où il habite régulièrement durant ses études et ce nonobstant son domicile éventuel en un autre lieu;

7° étudiant: la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale.

Est assimilé à un étudiant la personne diplômée de l'enseignement secondaire ou supérieur en période de stage d'attente conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 25 novembre 1991 réglementant le chômage;

8° permis: le permis de location visé à l'article 10 du Code;

9° unité de logement: la partie de bâtiment destinée à l'habitation d'un ménage. S'il s'agit d'un logement collectif, l'unité de logement comporte notamment, une ou plusieurs pièces à l'usage de plusieurs ménages.

Chapitre II

- Normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée

Art. 2.

§1^{er}. Pour tout bâtiment comportant au moins un logement visé par la section 3 du chapitre 1^{er} du titre II du Code, les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée en exécution de l'article 10, 3°, du Code sont les suivantes:

1° les accès au bâtiment ainsi qu'à chaque unité de logement tombant sous le champ d'application de la section 3 susmentionnée doivent être munis de portes fermant à clef. Le locataire doit être mis en possession des clefs, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder au bâtiment et aux parties qu'il occupe à titre individuel;

2° l'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage;

3° tout W-C., toute salle d'eau, toute salle de bains doit pouvoir être fermé à clef, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas de bâtiment comportant plusieurs logements, les locaux dont question ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement;

4° des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale du bâtiment, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé;

5° chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé.

§2. Pour chaque unité de logement occupée par un étudiant non domicilié, il peut être dérogé aux obligations de disposer d'une sonnette.

Chapitre III

- Dispositions relatives aux enquêteurs

Art. 3.

Sont habilités à être enquêteurs:

1° pour le compte de la commune, les fonctionnaires communaux des niveaux A, B, C et D qui ont une qualification technique en matière de bâtiment et de construction;

2° les personnes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui détiennent un diplôme:

- d'architecte;
- d'ingénieur civil architecte;
- d'ingénieur civil en construction;
- d'ingénieur industriel en construction;
- d'ingénieur technicien en construction;
- de géomètre-expert immobilier.

Art. 4.

§1^{er}. Sont agréés par le Ministre au titre d'enquêteur:

1° pour le compte de la commune, les fonctionnaires communaux désignés par le collège des bourgmestre et échevins et repris dans une liste que les communes transmettent à l'administration;

2° les personnes visées à l'article 3, 2°, qui signalent directement à l'administration leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs.

§2. Préalablement à son agrément, l'enquêteur doit s'engager à ne pas exercer de mission s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer cette mission.

L'existence d'un tel intérêt est établie notamment lorsque l'enquêteur:

1° se trouve dans un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement vis-à-vis soit du bailleur ou du conjoint de ce dernier soit de toute personne qui exerce pour le compte du bailleur, personne morale de droit privé, un pouvoir de direction ou de gestion soit d'un des occupants;

2° se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis soit du bailleur, personne physique ou morale, ou d'un conjoint du bailleur soit de l'un des occupants ou d'un conjoint des occupants;

3° ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement est, lui-même ou par personne interposée, titulaire d'un droit réel sur le logement;

4° ou son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement détient, lui-même ou par personne interposée, un ou plusieurs titres représentant au moins 5 % des droits de vote au sein de l'assemblée générale de toute personne morale bailleur ou titulaire d'un droit réel sur le logement ou exerce, en droit ou en fait, par lui-même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion au sein d'une telle personne morale;

5° est un architecte qui a participé à la conception de l'immeuble.

Si l'enquêteur est architecte, il ne pourra participer ultérieurement à une mission architecturale concernant l'immeuble ayant fait l'objet de l'enquête.

Art. 5.

§1^{er}. Ni la commune, ni l'enquêteur, ne peut exiger du bailleur, pour l'accomplissement des tâches visées à l'article 9, alinéa 1^{er}, une rémunération hors T.V.A. qui excède:

1° 125 euros en cas de logement individuel;

2° 125 euros à majorer de 25 euros par pièce d'habitation à usage individuel, en cas de logement collectif.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation de septembre 2003 et sont indexés le 1^{er} janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de septembre de l'année précédente.

§2. Aucune rémunération ne peut être exigée de l'occupant du logement.

Art. 6.

Le Ministre procède, par arrêté, au retrait de l'agrément de l'enquêteur lorsque ce dernier:

1° a perdu une des conditions d'agrément;

2° n'a pas respecté l'engagement visé à l'article 4, §2;

3° a commis une faute professionnelle grave.

L'enquêteur est informé préalablement des griefs retenus contre lui et dispose de la faculté de faire valoir ses explications.

Le retrait de l'agrément est notifié par pli recommandé à l'enquêteur et, s'il y a lieu, à la commune.

Chapitre IV

- Procédure relative à la délivrance du permis de location

Art. 7.

Le formulaire relatif à la délivrance du permis, dont le modèle est établi par l'administration, comporte une déclaration de mise en location, un rapport d'enquête et une attestation de conformité.

Dans les 5 jours de la réception de la demande, la commune remet au bailleur le formulaire en deux exemplaires.

Art. 8.

Le bailleur complète dans chaque exemplaire du formulaire les rubriques permettant son identification personnelle ainsi que celle du bâtiment concerné et du logement à visiter.

Le bailleur se met en contact soit avec la commune, s'il opte pour un enquêteur fonctionnaire communal, soit avec un enquêteur agréé en application de l'article 4, §1^{er}, 2°.

De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le ou les occupants éventuels, une date est fixée pour la visite du logement. A défaut, l'enquêteur fixe la date.

La date et l'heure approximative de la visite sont communiquées par écrit au plus tard le 8eme jour précédent le jour de la visite.

Des observations écrites peuvent être déposées par le bailleur et par les occupants en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite. Elles font partie du rapport d'enquête.

Art. 9.

§1^{er}. Après visite du logement, l'enquêteur complète les deux exemplaires du rapport d'enquête.

Ce rapport comporte, le cas échéant:

1° la liste des manquements aux conditions visées par l'article 10 du Code;

2° la liste des travaux à réaliser.

§2. S'il appert de la visite du logement que les conditions fixées par l'article 10 du Code sont respectées, l'enquêteur établit, en deux exemplaires, l'attestation de conformité qui précise, le cas échéant, les logements ne pouvant être occupés que par des étudiants dont le domicile n'est pas établi dans le logement.

Art. 10.

L'enquêteur conserve un exemplaire du rapport d'enquête et de l'attestation de conformité. Il remet le second exemplaire au bailleur.

Lorsqu'une attestation de conformité a été délivrée, le bailleur transmet à la commune, sous pli recommandé, l'original du formulaire dûment complété. La commune conserve ces documents et en transmet copie à l'administration.

L'enquêteur transmet sans délai à la commune et à l'administration copie de chaque rapport d'enquête, à la suite duquel l'attestation de conformité n'a pu être délivrée.

Lorsqu'il souhaite obtenir un permis provisoire, le bailleur transmet sous pli recommandé à la commune l'original du rapport d'enquête ainsi qu'une copie du bail à rénovation dûment enregistré.

Art. 11.

§1^{er}. Dans les 15 jours de la réception des documents visés aux alinéas 2 ou 4 de l'article 10, le collège des bourgmestre et échevins procède à leur examen et notifie le permis ou son refus.

§2. En l'absence de décision dans le délai visé au paragraphe 1^{er}, 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.

Art. 12.

§1^{er}. Le permis indique notamment:

1° la localisation précise du bâtiment et du logement concerné;

2° le caractère individuel ou collectif et, dans ce dernier cas, la localisation précise de chaque pièce à usage collectif et de chaque pièce à usage d'un seul ménage;

3° le nombre maximum de personnes pouvant habiter effectivement dans chaque unité de logement;

4° le cas échéant, les unités de logement ne pouvant être occupées que par des étudiants non domiciliés dans ce logement;

5° sa durée de validité et le délai imparti pour introduire une demande de renouvellement;
6° que le permis n'équivaut en aucun cas au permis d'urbanisme requis en application de l'article 84 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le permis provisoire indique en outre les travaux à réaliser et les délais impartis pour les réaliser.

Art. 13.

L'octroi ou le refus d'octroi d'un permis, provisoire ou non, est notifié au bailleur, en deux exemplaires. Un exemplaire est envoyé à l'administration.

Art. 14.

Les articles 7 à 14 (*soit, les articles 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14*) sont applicables pour un renouvellement de permis.

Art. 15.

Dans les quinze jours de la notification du refus d'octroi du permis, le bailleur peut introduire un recours, adressé par pli recommandé à l'administration.

Le Ministre statue dans les quarante-cinq 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 à l'alinéa 2, la décision dont recours est confirmée.

Chapitre V

- Contrôles et sanctions

Art. 16.

Outre les fonctionnaires et agents de l'administration désignés en application de l'arrêté du Gouvernement du 3 juin 2004 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie, les enquêteurs visés à l'article 4, §1^{er}, 1^o, peuvent effectuer des visites de contrôle à l'initiative de l'administration ou de la commune ou à la suite de plaintes.

Art. 17.

Toute plainte relative à l'inobservation éventuelle de dispositions prévues par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du Code peut être déposée par quiconque auprès de la commune ou auprès de l'administration. Les plaintes anonymes ne sont pas prises en considération.

Art. 18.

§1^{er}. Une visite de contrôle du logement concerné est effectuée par un enquêteur de la commune, en cas de plainte déposée auprès de la commune, et par un fonctionnaire désigné au sein de l'administration, en cas de plainte déposée auprès de cette dernière.

Toute plainte adressée à la commune concernant un logement pour lequel l'attestation de conformité a été établie par un enquêteur de la commune est transmise sans délai à l'administration.

§2. Le bailleur et le locataire sont informés de la visite et sont invités à être présents, par écrit au plus tard huit jours avant la date de la visite fixée de commun accord entre l'enquêteur, le locataire et le bailleur ou, à défaut, par l'enquêteur.

Le courrier précise l'heure approximative de la visite.

Des observations écrites peuvent être déposées par le bailleur et le locataire en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.

Art. 19.

A l'issue de chaque visite de contrôle, un rapport est dressé en trois exemplaires destinés respectivement au bailleur, à la commune et à l'administration.

Le locataire du logement visé par la visite de contrôle est informé des éléments du rapport d'enquête relatifs à l'unité de logement qu'il occupe.

Les notifications du rapport d'enquête et des données concernant le locataire sont réalisées, selon le cas, par la commune ou par l'administration.

Art. 20.

La mise en demeure visée au 1^{er} alinéa de l'article 13 du Code est transmise sans délai au bailleur. Copie en est transmise au locataire ainsi qu'à l'administration ou à la commune selon le cas.

Art. 21.

Le retrait de permis, provisoire ou non, visé à l'alinéa 2 de l'article 13 du Code est notifié en un exemplaire certifié conforme au bailleur. Copie en est également transmise au locataire et, selon le cas, à l'administration ou à la commune.

Le retrait de permis indique la localisation précise du logement concerné et la date d'octroi du permis retiré.

Chapitre VI

- Dispositions transitoires et finales

Art. 22.

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 après simple dépôt d'une demande écrite indiquant la localisation précise du bâtiment et du logement concerné pour autant que la demande de permis soit introduite dans les six mois à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 23.

Les bailleurs de logements occupés par des étudiants non domiciliés, autres que ceux visés à l'article 22, bénéficient d'une autorisation équivalente au permis valable deux ans après simple dépôt d'une demande écrite indiquant la localisation précise du bâtiment et du logement concerné pour autant que la demande de permis soit introduite dans les six mois à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 24.

L'arrêté du 25 février 1999 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale est abrogé.

Les permis octroyés sur base de cet arrêté restent valables pour la période de validité en cours.

Art. 25.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 3 juin 2004.
