

LE PERMIS DE LOCATION

Obligatoire depuis le 01/10/1998 pour les LOG COLL ou les PLI et le 26/09/2004 si leur vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Validité : 5 ans à dater de sa délivrance.

Il est requis pour :

❖ Logement collectif (LOG COLL)

Un immeuble ou une partie d'immeuble comportant un ou plusieurs locaux que les différents ménages peuvent se partager (wc, sdb, séjour, cuisine).

Les meublés ou garnis et les kots étudiants entrent dans cette catégorie.

❖ Petit logement individuel dont la superficie habitable <ou = à 28m² (PLI)

Une petite maison, un appartement, un studio ou les locataires peuvent vivre en autonomie (cuisiner, séjourner, dormir, se laver) sans devoir partager de pièce d'habitation ni de local sanitaire avec d'autres occupants.

❖ Habitation légère

Une habitation qui satisfait à au moins 3 des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants.

Deux exceptions :

- ❖ Les logements où le bailleur a établi sa résidence principale
 - S'ils sont loués à maximum 2 autres ménages
 - Si le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse 4 personnes.

- ❖ Les logements de type unifamilial
 - S'ils sont occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage
 - Si ces personnes sont liées par un contrat de colocation.

Qui doit solliciter le permis ?

La personne qui signe les baux : le propriétaire, l'agent, le gérant ou la société à qui la gestion des biens loués est confiée (ex : agence immobilière).

C'est le propriétaire qui doit financer les travaux éventuellement nécessaires à la mise en conformité.

Quels sont les logements visés ?

- ❖ Les LOG COLL ou PLI loués à des personnes domiciliées ou non qui y habitent une grande partie de l'année
- ❖ Les LOG COLL ou PLI dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants

Qu'exige-t-on des logements visés ?

- ❖ Qu'ils ne présentent aucune cause d'insalubrité et/ou d'insécurité :
 - Stabilité
 - Humidité
 - Mérule
 - Structure
 - Éclairage naturel
 - Ventilation
 - Installations électrique et de gaz
 - Équipement sanitaire
 - Installation de chauffage
 - Circulation

- ❖ Qu'ils respectent les normes de superficie habitable ;

Les normes de superficie habitable ne sont pas d'application pour les logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants pour autant que la 1ère occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 01/01/2004.

Chaque pièce doit au moins disposer d'une portion de 4m² de superficie sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 m.

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

Ne sont pas pris en compte :

- ❖ Les halls, dégagements, encombrements des escaliers ;
- ❖ Les salles de bain, de douche, WC ;
- ❖ Les débarras, dressing, buanderies ;
- ❖ Les caves, greniers, garages ;
- ❖ Les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel,
- ❖ Les pièces enterrées à plus d'1m sous le niveau des terrains adjacents ;
- ❖ Les pièces d'une largeur inférieure à 1,5m.

En cas de PLI :

- 15m² pour 1 personne (24m² en cas de création de logement après le 01/01/2008) ;
- 28m² pour 2 personnes ;

Avec au moins

- Une pièce d'habitation de 10m² pour 1 personne ;
- Une pièce d'habitation de 15m² pour 2 personnes ;

En cas de logement collectif – 3 conditions :

- ❖ Pièces individuelles
 - 15m² pour 1 personne (24m² en cas de création de logement après le 01/01/2008) ;
 - 28m² pour 2 personnes ;

- ❖ Pièces collectives (situées à maximum 1,5 étage des pièces individuelles)
 - 5m² pour maximum 5 pièces individuelles et 7 occupants ;
 - +5m² pour maximum 3 pièces individuelles et 7 occupants supplémentaires ;

- ❖ Total par ménage
 - 15m² pour 1 personne (24m² en cas de création de logement après le 01/01/2008) ;
 - 28m² pour 2 personnes ;
 - + 5m² 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.

- ❖ Qu'ils garantissent l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée :
 - 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 y compris équipement obligatoire détecteurs 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.

Quels documents fournir pour le dossier permis de location ?

Par logement collectif de X chambres ou par PLI :

- ❖ Déclaration de location ou de mise en location (complété par le bailleur)
- ❖ Attestation de conformité (complétée par un enquêteur agréé)
- ❖ Rapport de visite (volet 1) (complété par un enquêteur agréé) + plan(s)
- ❖ Rapport de visite (volet 2) (complété par un enquêteur communal agréé)
- ❖ Rapport favorable IILE (sauf si immeuble unifamilial)
- ❖ Attestations conformité installations électriques et de gaz
- ❖ Attestation entretien système chauffage et/ou facture
- ❖ PEB (sauf si superficie habitable < 50m²)

Comment ?

- ❖ Complétez le 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, du logement visé)
- ❖ Choisissez un enquêteur agréé et convenez avec lui (et avec vos locataires si le logement est occupé) d'une date pour la visite du logement.
- ❖ Après sa visite, l'enquêteur vous remet un exemplaire complété du formulaire « Rapport de visite ».

Le logement respecte les conditions exigées

- ❖ L'enquêteur vous remet « l'attestation de conformité »

Le logement ne respecte pas les conditions exigées

- ❖ L'enquêteur dresse, dans le rapport, 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 **en envoyant à la commune par 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.

Où ?

Les formulaires sont disponibles auprès de votre administration communale.

Délai ?

Votre permis de location vous sera envoyé dans un délai de 15 jours. Au-delà de ce délai, le bailleur peut notifier à la commune une mise en demeure. Le silence de la commune dans le mois qui suit l'expédition de cette mise en demeure est réputé constituer une décision d'octroi.

Le permis de location est **valable pour cinq années**, à partir du moment où il vous est délivré.

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 dans un délai de 15 jours à dater de la notification du refus (article 15 de l'AGW du 3 juin 2004).