

EDIWALL

SPW LOGEMENT

# LE PERMIS DE LOCATION

Wallonie



## Garantir à chacun un logement décent constitue, pour la Wallonie, une priorité !

Le permis de location contribue à atteindre cet objectif.

Un permis de location est exigé pour certains types de logements.
Il doivent répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, inviolabilité du domicile et respect de la vie privée.

Si vous êtes bailleur d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel de 28 $m^2$ de superficie habitable ou moins, cette obligation vous incombe.
Alors, comment faire ?

# Le permis de location

## 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 ?

> 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.
> 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, toilettes...).
Les « meublés » ou les « garnis » entrent évidemment dans cette catégorie.
Les kots d'étudiants sont souvent des logements collectifs.

## LES PETITS LOGEMENTS INDIVIDUELS

C'est la petite maison, l'appartement, le studio, où les locataires peuvent 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, toilettes, caves, greniers, etc. ne comptent pas dans la superficie habitable ;
- les espaces ou parties d'espaces non situés sous la hauteur sous plafond 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) ;
- les logements de type unifamilial occupés par moins de cinq personnes majeures, ne constituant pas un seul et même ménage, liées par un contrat de **colocation**.

# Qu'exige-t-on des logements visés ?

## Qu'ils ne présentent aucune cause d'insalubrité



C'est-à-dire :

**1) aucun problème de stabilité**

- pas de défaut ni d'insuffisance des fondations ;
- pas de dévers ni de bombement des murs ;
- pas de défaut ni de parasite affectant la structure portante des planchers ;
- pas de fente latérale ni parasite affectant les charpentes ;
- pas de lézarde ni profonde fissure.

**2) aucun problème d'humidité**

- ni par infiltrations de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;
- ni ascensionnelle dans les murs ou les sols ;
- ni par condensation du fait des caractéristiques de parois extérieures ou de l'impossibilité de ventiler.

**3) aucune présence de mérule**

(ni d'un autre champignon aux mêmes effets)

**4) aucun problème d'inadaptation structurelle ou conceptuelle**

(caractère irrationnel de dimensions, d'agencements, de dégagements...)

**5) aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation**

| Les parties vitrées des ouvertures donnant sur l'extérieur doivent atteindre au moins une surface de : | | |
|---|---|---|
| | **Vitrage vertical** | **Vitrage en toiture** |
| Logements créés avant le 01/01/2008 | **1/14e** de la superficie utilisable | **1/16e** de la superficie utilisable |
| Logements créés après le 01/01/2008 | **1/12e** de la superficie utilisable | **1/14e** de la superficie utilisable |

**6) aucun problème de ventilation**

Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 $cm^2$ pour les toilettes, 140 $cm^2$ pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

**7) aucun problème lié aux installations électrique et de gaz**

- toute pièce et tout local sanitaire disposent d'un éclairage électrique et, à l'exception des toilettes, d'au minimum une prise de courant ;
- absence de caractère dangereux ;
- obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;
- tableau électrique du logement et dispositif de coupure du gaz accessibles en permanence ;
- existence, pour toute installation produisant des gaz brûlés, d'un dispostif d'évacuation en bon état et donnant accès à l'air libre.

**8) aucun problème d'équipement sanitaire**

Pour n'avoir aucun problème d'équipement sanitaire, le logement doit être équipé de la manière suivante :

a. dans tous les cas, c'est-à-dire logement individuel ou logement collectif :
   - au moins un point d'eau potable accessible en permanence ;
   - au moins une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement (selon le cas, à usage individuel ou collectif) ;
   - au moins un évier dédié à la cuisine ;
   - un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système conforme aux dispositions réglementaires d'assainissement des eaux résiduaires ;
   - une toilette réservée aux locataires du logement (il ne s'agit pas, par exemple, que les locataires d'un logement collectif dans un immeuble où le rez-de-chaussée est un café ne disposent que des toilettes utilisées par la clientèle de ce café) ;
   - le local dans lequel se situent les toilettes doit être cloisonné jusqu'au plafond (local uniquement toilettes ou salle de bains dans laquelle se trouvent les toilettes) ;

- les toilettes à usage individuel peuvent communiquer directement avec une pièce d'habitation si ces toilettes et cette pièce sont réservées au même ménage.

b. uniquement en cas de logement collectif :
   - par ménage, un point d'eau potable relié à un système d'évacuation des eaux usées et situé dans la partie individuelle (par dérogation, cette obligation n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif) ;
   - une toilette pour maximum 7 occupants ;
   - une toilette ne peut compter que pour les pièces individuelles situées au même étage, à l'étage inférieur ou supérieur (pas plus d'un niveau et demi d'écart).

**Exemple** : en supposant qu'un immeuble compte 3 toilettes, mais installées toutes les trois au rez-de-chaussée alors que les garnis se répartissent sur trois niveaux, les locataires du deuxième étage sont réputés ne pas disposer de toilettes car ils doivent descendre plus d'un niveau et demi pour y accéder !

- des toilettes collectives ne peuvent jamais communiquer avec une pièce d'habitation.

**9) aucun problème lié à l'installation de chauffage fixe**

- existence d'un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ;
- absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche...) ;
- mise à la disposition, dans le cas où cela est réglementairement exigé, de la preuve du contrôle des installations de chauffage.

**10) aucun problème de circulation**

- pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers ;
- pas d'escaliers dangereux (aux points de vue stabilité, horizontalité, pente, main courante, garde-corps...) ;
- des escaliers répondant à la formule suivante (H = Hauteur et G = Giron) :
  - 16 cm <= H <= 22 cm et G > 0,7H
  - logement créé après le 01/01/2008 : 58 cm <= 2H + G <= 67 cm
- pas de baies d'étage à moins de 0,8 m du plancher sans garde-corps si les baies sont munies d'ouvrant ni de plancher accessible situé à plus d'un mètre du niveau du sol sans un garde-corps situé à une hauteur minimale de 0,8 m.

## Que leurs caractéristiques intrinsèques ne nuisent pas à la santé des occupants



C'est-à-dire :

- l'absence de moisissures sur plus d'un $m^2$ dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire ;
- l'absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces, d'amiante dans les matériaux, de plomb dans les peintures murales et de radon.



## Qu'ils respectent les normes minimales de superficies habitables suivantes :

### Calcul de la superficie habitable

*Les critères de superficie habitable ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1er janvier 2004.*

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

### Mode de calcul des superficies habitables :

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

Les coefficients de hauteur et d'éclairage sont égaux à 1 si les normes sont respectées : la hauteur sous plafond requise et une surface de vitrage d'au moins 1/14e (1/12e si nouveau logement) de la superficie utilisable en cas de vitrage vertical et/ou 1/16e (1/14e si nouveau logement) en cas de vitrage de toiture. Si les normes ne sont pas respectées, les coefficients seront inférieurs à 1. Pour le mode de calcul des coefficients, on se reportera à l'article 2.3° et 4° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22*bis*, du Code wallon de l'Habitation durable.

**Ne comptent pas** : les halls, dégagements, salles de bains, toilettes, débarras, caves, greniers, garages, les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel, les pièces enterrées à plus d'1 m sous le niveau des terrains adjacents et les pièces d'une largeur inférieure à 1,5 m.

## 1. en cas de logement individuel

15 $m^2$ pour 1 personne (24 $m^2$ en cas de création d'un logement après le 01/01/2008)
28 $m^2$ pour 2 personnes
Le logement doit au moins comporter une pièce d'habitation de 10 $m^2$ s'il est occupé par 1 personne et au moins une pièce d'habitation de 15 $m^2$ s'il est occupé par 2 personnes ou plus.

## 2. en cas de logement collectif, trois conditions :

| | |
|---|---|
| 1) pièces individuelles | 10 $m^2$ pour 1 personne<br>15 $m^2$ pour 2 personnes<br>+5 $m^2$ par personne supplémentaire |
| 2) pièces collectives<br><br>(ne sont pas prises en compte les pièces collectives situées à plus d'un étage et demi des pièces individuelles) | 5 $m^2$ → pour maximum 5 ménages<br>→ pour maximum 7 occupants<br>+5 $m^2$ → pour maximum 3 ménages supplémentaires<br>→ pour maximum 7 occupants supplémentaires |
| 3) total par ménage<br><br>(individuel + collectif ) | 15 $m^2$ pour 1 personne (24 $m^2$ en cas de création d'un logement après le 01/01/2008)<br>28 $m^2$ pour 2 personnes<br>+ 5 $m^2$ 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



Cela signifie que :

- 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 aux lettres individuelles n'est pas d'application pour les logements loués à des étudiants.

### Qu'ils respectent les éventuels réglements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie

### Qu'ils aient été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et urbanisme

### Qu'ils respectent la réglementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments

## Quelle procédure devez-vous suivre pour obtenir un permis de location ?

Au département du Logement du Service public de Wallonie, dans les Info-conseils Logement et les Espaces Wallonie, une équipe de professionnels compétents vous fournit les explications indispensables.

1) Adressez-vous à la commune pour obtenir les formulaires « Déclaration de location ou de mise en location » et « Rapport de visite ».
Ces formulaires vous seront remis en deux exemplaires.
Vous pouvez également télécharger ces formulaires sur le site logement.wallonie.be



2) Complétez le formulaire « Déclaration de location ou de mise en location » et la rubrique I du formulaire « Rapport de visite » (identification du bailleur, du propriétaire).

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 « Rapport de visite » qu'il aura complété.

- Le logement respecte les conditions détaillées à la rubrique « Qu'exige-t-on des logements visés ? ». L'enquêteur vous remettra alors également l'« Attestation de conformité ».
- Le logement ne respecte pas les conditions voulues ? Lisez attentivement les conclusions du « Rapport de visite » ; l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.

5) Si l'« Attestation de conformité » vous a été délivrée, vous pouvez alors officiellement introduire votre demande de permis de location. À 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 ».

**N.B.** : Il vous est vivement conseillé, avant de vous dessaisir des originaux des documents, d'en conserver une **copie**.

6) Suite à la réception de votre envoi à la commune, le Collège communal vous délivrera le permis de location. Vous en recevrez deux exemplaires.

7) Le permis de location est valable pour **cinq années**, à dater du jour de sa délivrance.

**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 a reçu un agrément du Ministre.

**Combien peut vous coûter la prestation d'un enquêteur agréé ?**

Les prestations d'un enquêteur agréé s'élèvent en 2025 à :
- en cas de logement individuel : maximum 205 EUR hors T.V.A.
- en cas de logement collectif : maximum 205 EUR de base hors T.V.A.
  + 41 EUR hors T.V.A. par pièce individuelle.

**exemple** : immeuble comprenant :
- au rez-de-chaussée : 1 appartement de 25 $m^2$
- au 1er étage : 1 cuisine collective, 1 salle de bains collective, 3 chambres garnies
- au 2e étage : 3 chambres garnies

  - maximum pour l'appartement de rez-de-chaussée : 205 EUR
  - maximum de base pour les 1er et 2e étages : 205 EUR
  - maximum pour les 6 chambres garnies : 246 EUR
  - maximum total : 656 EUR

**N.B.** : La réglementation fixe des plafonds. Il est toujours loisible à l'enquêteur de pratiquer des honoraires moins élevés.

**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 :

  - sur le site internet : logement.wallonie.be
  - auprès des administrations communales
  - auprès des services suivants du Service public de Wallonie Territoire Logement Patrimoine Énergie

> Service public de Wallonie Logement
Direction des Études et de la Qualité du Logement
rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES
081/33.23.28 (mardi et jeudi de 8h30 à 12h00).
salubrite.logement@spw.wallonie.be

> Info-Conseils Logement
Permanences spécialisées en matière de logement organisées dans les Espaces Wallonie du Service public de Wallonie.
Pour connaître les jours et heures des permanences : 081/33.23.10
info.logement@spw.wallonie.be

- Vous pouvez aussi appeler le Téléphone vert du Service public de Wallonie : **1718**

**Une exception : le bail à rénovation**

Lorsqu'il existe un bail à rénovation, c'est-à-dire lorsque le locataire prend des travaux à sa charge en accord avec le bailleur, un permis de location provisoire peut être délivré pour des logements qui ne respectent pas entièrement les conditions voulues.

## Existe-t-il des contrôles ?

### Les visites de contrôle

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 du SPW Logement.
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.

### Les rapports de visite

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

- de la commune ;
- du Service public Wallonie Logement ;
- 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.

## Que se passe-t-il en cas d'infraction ?

Lorsque le contrôleur constate des infractions, des sanctions administratives peuvent être infligées :

1) d'abord une mise en demeure sommant le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour se mettre en ordre. La mise en demeure fixe un délai qui varie de 48 heures à six mois ;
1) ensuite le retrait du permis de location, si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure.

Les sanctions pénales que le juge peut infliger à la suite d'un procès-verbal sont :

- au bailleur : une amende allant de 500 EUR à 50 000 EUR et/ou une peine d'emprisonnement de 8 jours à 1 an en fonction de la gravité de l'infraction commise (mise en location d'un logement sans permis de location, non-respect des conditions exigées après obtention d'un permis, obstacle aux missions des contrôleurs...)
- au locataire : une amende allant de 500 EUR à 5 000 EUR (obstacle aux missions des contrôleurs)

À défaut de sanctions pénales, une amende administrative de 1 500 EUR par logement peut être infligée par le Service public de Wallonie.

**Le permis de location est OBLIGATOIRE pour les logements visés.**

Vous devriez donc être en règle et disposer d'un permis. Si tel n'est pas le cas, inutile d'attendre d'être sanctionné pour vous mettre en conformité avec la réglementation !
Une tenue dynamique de vos dossiers « Permis de location » devrait vous aider à bien gérer vos logements mis en location.

# Informations utiles

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
Département du Logement
Salubrité et permis de location
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES

Téléphone : 081/33.23.28
(mardi et jeudi 8h30-12h)
salubrite.logement@spw.wallonie.be

En cas de litige :

MÉDIATEUR DE LA WALLONIE
Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tél. 081/32 19 11
courrier@le-mediateur.be

1718
Numéro vert du Service public de Wallonie

www.wallonie.be
logement.wallonie.be

Wallonie logement SPW

Éditrice responsable : A. FOURMEAUX, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Jambes Mars 2025 ISBN 978-2-8056-0737-0 D/2025/11802/67 2736-7789 (P) 2736-7797 (N)