



Garantir à chacun un logement décent, pour la Wallonie, c'est une priorité.  
La Région wallonne y veille, grâce au permis de location.

Un permis de location est exigé pour certains types de logements, 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.

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

**Le permis de location est obligatoire depuis le 1er octobre 1998 pour les logements collectifs et pour les petits logements loués ou mis en location et depuis le 26 septembre 2004 pour les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.**

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 » fait, dorénavant, aussi partie pour vous d'une bonne gestion des logements mis en 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, 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 m<sup>2</sup> (les halls, salles de bains, W.C., caves, greniers, etc,... ne comptent pas dans la superficie habitable, et 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).
- les logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation.

### Qu'exige-t-on des logements visés ?

- Qu'ils ne présentent aucune **cause d'insalubrité**
- Qu'ils respectent les **normes minimales 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 1er janvier 2004.
- 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.
- 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

### Exception : le bail à la 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.

### Qu'est-ce qu'un enquêteur agréé ?

Un enquêteur agréé est :

- 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

Les prestations d'un enquêteur agréé s'élèvent à :

- **Pour un logement individuel**, maximum 167 EUR hors TVA
- **Pour un logement collectif**, maximum 167 EUR de base hors TVA + 33 EUR hors TVA par pièce individuelle

### **Où trouver un enquêteur agréé ?**

Si vous souhaitez un fonctionnaire communal, adressez-vous directement à l'administration communale de l'entité dans laquelle se situe le logement visé.

Adressez-vous aux administrations communales pour obtenir les listes des autres enquêteurs agréés.

Vous pouvez également trouver la liste des enquêteurs agréés dans la [liste des enquêteurs agréés](#) (Rubrique «Liste des enquêteurs agréés»).

### **Comment devenir enquêteur privé agréé ?**

Vous devez envoyer une copie de votre diplôme ainsi que le formulaire d'engagement complété au Département du Logement (voir rubrique [Contact](#)).

Les diplômes donnant accès à l'agrément sont les suivants :

- architecte
- ingénieur civil architecte
- ingénieur civil en construction
- ingénieur industriel en construction
- ingénieur technicien en construction
- géomètre-expert immobilier

### **Existe-t-il des contrôles ?**

#### **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 auprès de la Direction Générale Opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie.

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.

#### **Rapports de visite**

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

- de la commune
- de la Direction Générale Opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie
- 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 ?**

En cas de non-respect de la réglementation (permis obtenu mais non respecté, absence de permis), peuvent être infligées au bailleur :

- des sanctions pénales, par un juge
- à défaut de sanctions pénales, une **amende administrative** de 1.500 EUR par logement (depuis 2013),

## Procédure

Au Département du Logement du Service Public de Wallonie, dans les info-conseils Logement et les Espaces Wallonie, une équipe dynamique de professionnels compétents vous fournit les explications indispensables.

Les procédures relatives au permis de location figurent dans [l'AGW du 3 juin 2004](#).

1. Adressez-vous à la commune pour obtenir, en 2 exemplaires, les formulaires « Déclaration de location ou de mise en location » et « Rapport de visite »
2. 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)
3. Choisissez un [enquêteur agréé](#) (Rubrique « Liste des enquêteurs agréés ») 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, et 2 cas peuvent se présenter :
  - **Le logement respecte les conditions exigées**  
L'enquêteur vous remettra alors également l'« attestation de conformité »
  - **Le logement ne respecte pas les conditions exigées**  
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.  
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**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. Suite à la réception de votre envoi à la commune, le Collège des bourgmestre et échevins vous délivrera le permis de location, en 2 exemplaires.
7. En l'absence de décision dans le délai de 15 jours, 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
8. Le permis de location est valable pour cinq années, à partir du moment où il vous est délivré
9. 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)

## Recours

Le demandeur dispose **d'un délai de 15 jours**, à dater du jour où il a eu connaissance de la décision de refus d'octroi de son permis de location par le Collège communal, **pour introduire un recours**. Ce recours doit être motivé et adressé à l'Administration :

- soit par pli recommandé à la poste (vivement conseillé pour conserver une preuve de l'envoi) à l'adresse suivante : DGO4 - Département du Logement - Direction du Logement privé, de l'Information et du Contrôle, Service Recours - Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Jambes
- soit par courriel : [log.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:log.dgo4@spw.wallonie.be)

Le Gouvernement se prononce **dans un délai de 45 jours** prenant cours le jour de la réception du recours par l'Administration.

Le défaut de notification de la décision au demandeur, dans le délai de 45 jours, est assimilé à une confirmation de la décision du Collège communal.

## Contact

Au Département du Logement de la Région wallonne, dans les [info-conseils logement](#) et dans les Espaces

Wallonie, une équipe dynamique de professionnels compétents vous fournit les explications indispensables.

Service Public de Wallonie  
Département du Logement  
Permis de location

**Adresse** : Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 JAMBES  
**Numéro de téléphone** : [081/33.23.28](tel:081332328) (lundi, mardi et jeudi de 8h30 à 12h00)

## Liste des enquêteurs agréés

Toutes les provinces ▼ OU Les communes ▼

Affiner la recherche










**Province Commune Localité Nom & prénom Rue Contact Métier Numéro d'agrément**

Export PDF Export Excel

## Fiche descriptive

 Français	 Deutsch
 <a href="#">Permis de location - Fiche descriptive</a>	Nicht verfügbar

## Formulaires & annexes








 Français	 Deutsch
Annexe 1A - Rapport de visite sans règlement spécifique de la commune (PDF) 	Nicht verfügbar
Annexe 1A - Rapport de visite sans règlement spécifique de la commune (Word) 	Nicht verfügbar
Annexe 1B - Rapport de visite avec règlement spécifique de la commune (PDF) 	Nicht verfügbar
Annexe 1B - Rapport de visite avec règlement spécifique de la commune (Word) 	Nicht verfügbar
Annexe 1C - Rapport de visite pour les logements d'après 2008 (PDF) 	Nicht verfügbar
Annexe 1C - Rapport de visite pour les logements d'après 2008 (Word) 	Nicht verfügbar
Annexe 2A - Attestation de conformité (PDF) 	Nicht verfügbar

SPW-DGO4 - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie

<http://www.wallonie.be/logement>

Url de la page : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide/?&aide=permisLoc&loc=1](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide/?&aide=permisLoc&loc=1)

Fichier généré le 25/06/2019

 Français	 Deutsch
Annexe 2A - Attestation de conformité (Word) 	Nicht verfügbar
Annexe 3 - Déclaration de location ou de mise en location (PDF) - 	Nicht verfügbar
Annexe 3 - Déclaration de location ou de mise en location (Word) - 	Nicht verfügbar
Enquêteur - Formulaire d'engagement - 	Nicht verfügbar
Normes de salubrité et de surpeuplement - 	Nicht verfügbar

### **Liens utiles**

- [Réglementation en matière de location](#)
- [AGW du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement](#)
- [En cas de litige - Service du Médiateur](#)