



Deux nouveaux ouvrages dans la collection “Les essentiels des pouvoirs locaux” de l’UVCW

L’UVCW a toujours été très active en matière de publications. La nouvelle collection baptisée « Les essentiels des pouvoirs locaux » bat désormais son plein. Deux nouveaux livres sortent actuellement de presse, dont un consacré aux permis de location, et l’autre à la rupture du contrat de travail.

Ainsi, en Wallonie, la mise en location de certains biens immobiliers – les logements étudiants, les logements collectifs et les petits logements de moins de 28m² – doit obligatoirement faire l’objet d’une autorisation communale préalable qui prend la forme d’un ‘permis de location’.

En ce qui concerne la rupture de contrat, de nombreux agents sont recrutés en qualité de contractuels au sein des pouvoirs locaux wallons (villes et communes, CPAS, provinces, intercommunales, zones de police, zones de secours) et sociétés de logement de service public (SLSP). Dans ce contexte, les autorités locales et les SLSP sont parfois amenées, pour des raisons diverses, à mettre fin au contrat de travail qu’elles ont conclu avec leur agent. Des règles légales doivent alors être respectées. Par ailleurs, la matière du licenciement a fortement été impactée par la loi du 26 décembre 2013, notamment au niveau des délais à respecter.

Ces ouvrages ont été écrits respectivement par Thibault Ceder, Conseiller expert, et Sylvie Smoos, Conseiller. Rencontre avec les deux auteurs à ce sujet.

ALAIN DEPRET SECRÉTAIRE DE RÉDACTION

Le permis de location - 20 ans de pratique et de jurisprudence

“Vulgariser le sujet au maximum pour permettre à tous de manier l’outil”

Monsieur Ceder, quelles ont été les raisons d’écrire ce nouvel ouvrage consacré au permis de location ?

Il existe plusieurs raisons qui m’ont conduit à écrire cet ouvrage. Il y a d’abord une vraie difficulté de compréhension de l’outil pour les com-

munes. En effet, cet outil est vraiment inefficace dans la pratique, et notamment au niveau des petits logements où l’on rencontre le plus grand nombre de problèmes de salubrité. Le but était donc d’aider les communes à comprendre l’outil et



Thibault Ceder
Conseiller expert UVCW

à l'utiliser au mieux. Par ailleurs, comme le titre l'indique, cela fait vingt ans que le permis de location existe et nous avons, de ce fait, suffisamment de matière en termes de pratique et de jurisprudence pour pouvoir compléter la théorie de la législation d'explications concrètes qui vont permettre aux communes de manier l'outil. Et puis, la 6e réforme de l'Etat a, entre autres, confié à la Région la compétence de gérer le bail. Nous développons, à cet égard, plusieurs pistes qui permettraient à la Région d'améliorer l'outil, voire de le réinventer.

Quelles sont les difficultés auxquelles les communes sont confrontées face à la nouvelle loi ?

Dans le livre, vous pouvez suivre les différentes étapes-clés de la vie de cet outil. Par exemple, le permis de location ne s'applique qu'aux logements de moins de 28 m², et l'on explique ce qu'est un tel logement concrètement. Et, d'une manière générale, nous essayons de répondre aux questions qui nous sont le plus souvent posées par les communes : qu'est-ce qu'une surface habitable ou qu'est-ce qu'une surface utilisable, par exemple. Nous abordons aussi le thème des exigences requises et l'on constate que, au fil des années, les exigences se multiplient. La performance énergétique, l'urbanisme, les systèmes de chauffage sont également abordés. Tous ces thèmes sont abordés par le biais de la procédure à suivre et des contrôles à effectuer. Sont également passées en revue et détaillées les possibilités du bourgmestre en cas de non-respect de toutes ces normes : que faut-il faire des locataires, faut-il les expulser, faut-il les reloger, le bourgmestre est-il sanctionné... ? L'on voit donc aussi les conséquences de l'outil en pratique et celles de sa non-application.

Cet ouvrage va-t-il simplifier votre travail dans les questions que vous poserez les acteurs de terrain ? Allez-vous pouvoir les renvoyer vers tel ou tel autre chapitre de votre livre ?

Notre but était de faire un ouvrage doctrinaire qui reprend tout ce qui tourne autour du permis de location. Mais on a voulu également vulgari-

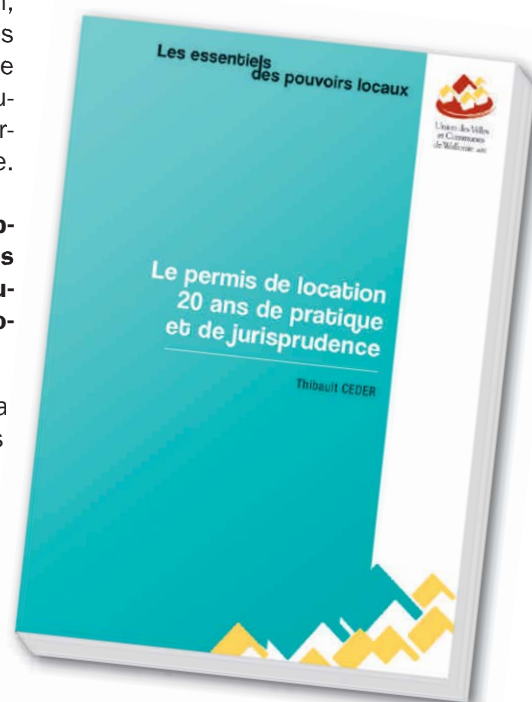
ser au maximum pour permettre à toute personne, qui n'est pas nécessairement juriste, de pouvoir le manier. Et, donc, nous avons utilisé un langage assez simple et nous avons illustré le texte avec un certain nombre de pictogrammes qui permettront à un lecteur, plus attentif à un problème, de s'informer de manière assez simple grâce à ceux-ci. Et ce, grâce à des exemples, des jurisprudences, de la pratique ou des liens internet, qui permettront d'aller télécharger des modèles. De même, sur www.uvcw.be, nous allons créer une page internet qui reprendra tous nos modèles de permis de location, ainsi que tous les documents utiles pour pouvoir octroyer un permis de location. Chaque acquéreur de l'ouvrage aura accès à cette page internet et ce, dès le mois de septembre.

Quelles sont vos attentes par rapport à cet ouvrage ? Pensez-vous qu'il y aura encore un autre ouvrage sur le sujet dans les prochains mois ?

Notre but était de faire le tour de la question, de répondre aux demandes des agents communaux, des bourgmestres, mais aussi des bailleurs. Alors, non, il n'y aura pas de second volume mais sans doute des mises à jour seront-elles nécessaires. En effet, une grande réforme du Code du logement se prépare et des adaptations seront sans doute prévues, mais, avec cet ouvrage, l'on peut avoir une vision complète et claire du permis de location.

Quel serait le message que vous souhaiteriez faire passer à vos futurs lecteurs ?

Toute personne qui côtoie le permis de location pour la première fois peut utilement se référer à l'ouvrage afin d'y trouver une réponse. S'il y avait des questions plus pointues, les lecteurs membres savent que nous sommes toujours à leur disposition pour y répondre et, peut-être alors, ces questions seront intégrées à l'ouvrage dans sa plus prochaine mise à jour.



Le permis de location - 20 ans de pratique et de jurisprudence