
Obtention d'un permis de location?

Thibault Ceder - Juin 2013

Quelles sont les nouvelles exigences à respecter pour l'obtention d'un permis de location?

Depuis le 1^{er} juillet 2012, date d'entrée en vigueur du nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable, les exigences à respecter préalablement à l'obtention du permis de location ont été renforcées. Dorénavant, la législation relative à la certification énergétique ainsi que celle relative aux installations de chauffage sont prises en considération. Brève analyse des implications majeures.

Pour certains types de logement, le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) impose aux bailleurs d'être titulaires d'un permis de location avant toute mise en location (article 9). Un tel permis ne peut être délivré par le Collège communal qu'après vérification du respect des conditions fixées à l'article 10 du même Code. Ces exigences sont au nombre de huit:

- respecter des critères de salubrité;
- respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie;
- respecter les règlements communaux en matière de salubrité;
- respecter les règlements communaux en matière de sécurité incendie;
- garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment:
 -
 - par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel;
 - par des boîtes aux lettres fermant à clé, à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants;
- respecter les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (Cwatupe);
- disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment lorsque ce certificat est exigé par la législation en la matière;
- disposer de la preuve du contrôle des installations de chauffage exigée par la législation en la matière.

Dans le cadre de cet article, seules, ces deux dernières exigences seront analysées.

La certification énergétique

En résumé, depuis le 1^{er} juin 2011 et conformément à l'article 237/28 du Cwatupe, tout propriétaire ou titulaire de droit réel doit disposer d'un certificat [PEB](#) valide lors de l'établissement de tout acte qui confère un droit personnel de jouissance.

Tous les bâtiments résidentiels – c'est-à-dire les bâtiments destinés en tout ou partie au logement individuel ou collectif avec occupation permanente ou temporaire – sont a fortiori concernés par cette obligation et ce, quelle que soit leur composition ou surface: maisons unifamiliales, appartements, hébergements collectifs, maisons de vacances, gîtes, etc.

Par cette disposition, les logements d'étudiants et kots peuvent être concernés mais dans ce cas, comme pour le permis de location, un seul certificat PEB sera requis pour l'ensemble du "logement". Les appartements doivent, eux, chacun disposer d'un certificat PEB. Ce certificat est valable 10 ans.

Pour une approche plus détaillée de la performance énergétique des bâtiments et du certificat PEB, v. not. M. Duquesne, *1^{er} juin 2011 - Nouvelles obligations en matière de certificat PEB pour les bâtiments résidentiels existants*, in *Mouvement communal*, mai 2011 (cet article peut également être consulté sur notre site internet à la page:

<http://www.uvcw.be/articles/33,491,486,486,4002.htm>).

Le contrôle des installations de chauffage

Depuis le 1^{er} juillet 2012, l'obtention d'un permis de location est également conditionnée à la preuve du contrôle des "*installations de chauffages exigées par la législation en la matière*".

A notre sens, est ici visé l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 "*tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées aux chauffages de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à*

réduire leur consommation énergétique".

Cet arrêté impose trois contrôles distincts:

- Un contrôle de "réception", à charge du propriétaire, qui doit être réalisé lors de la première mise en service d'une installation de chauffage centrale alimentée par du combustible gazeux ou liquide.
Ce contrôle est de rigueur depuis le 1^{er} janvier 2011.
- Ce contrôle de réception est complété d'un "diagnostic approfondi" lorsque l'installation a une puissance nominale supérieure à 20 kW et si le fluide caloporteur est de l'eau. Cette obligation vise essentiellement les "anciennes" installations des maisons unifamiliales et l'ensemble des installations des immeubles à appartements. Ce "diagnostic" doit alors être réalisé dans un délai de 2 ans après que la chaudière ou le brûleur (le plus vieux) ait atteint l'âge de 15 ans, compté à partir de la date d'installation ou, à défaut, de l'année de construction du générateur de chaleur. Soulignons cependant, qu'à l'heure où nous écrivons ces lignes, l'obligation relative au contrôle approfondi n'est pas encore entrée en vigueur.
- Enfin, un contrôle "périodique" est imposé à charge de l'utilisateur (locataire ou occupant). Il doit être réalisé annuellement pour les combustibles liquide et solide et triennalement pour les combustibles gazeux. Un contrôle supplémentaire est imposé après chaque intervention à la partie combustion du générateur de chaleur. Les dates de contrôles sont calculées à partir de première mise en service du générateur de chaleur. Les contrôles doivent être réalisés dans les trois mois de celle-ci.

Ce contrôle périodique détermine notamment: l'indice de noircissement des gaz de combustion (uniquement pour les combustibles liquides); la teneur en oxygène dans les gaz de combustion; la température des gaz de combustion; la teneur en dioxyde et monoxyde de carbone dans les gaz de combustion; le rendement de combustion; la température de l'air comburant (température ambiante).

Le premier contrôle a du avoir lieu avant le 29 mai 2013.

Pour un logement, si au terme du contrôle de "réception" l'installation est déclarée non conforme, le générateur de chaleur ne peut être remis en service qu'après une nouvelle

réception. Il peut cependant être maintenu en service une seule fois et pour une durée de maximum 3 mois durant la période s'étalant de septembre à avril, sauf si son fonctionnement risque de porter préjudice à la sécurité des personnes.

Par contre, en cas de non-conformité lors d'un "contrôle périodique", le propriétaire ou l'utilisateur, selon les cas, a 5 mois pour réparer l'installation. Au terme de ce délai un nouveau contrôle est réalisé. Face à un logement, à l'écoulement de ce délai, si l'installation est à nouveau déclarée non conforme, elle doit être mise à l'arrêt, sauf pendant la période comprise entre les mois de septembre et avril où un délai de 3 mois supplémentaire peut être octroyé une seule fois. De nouveau, cette prolongation peut être refusée par la personne habilitée à réaliser le contrôle, si l'installation risque de porter préjudice à la sécurité des personnes.

Le propriétaire-bailleur garde, pendant toute la durée de fonctionnement, le rapport de réception et, le cas échéant, de diagnostic. L'occupant ou le locataire conserve, lui, les deux dernières attestations relatives au contrôle périodique.

Les implications sur le contenu de la demande de permis de location et la gestion par la commune

Pour obtenir son permis de location, le bailleur doit introduire auprès de la commune un dossier de demande en deux exemplaires comprenant trois formulaires: la déclaration de mise en location, le rapport d'enquête et la ou les attestations de conformité.

Il doit en outre, depuis le 1^{er} juillet 2012, y joindre le certificat PEB et la preuve du contrôle des installations de chauffage.

Un permis de location ne peut en effet plus être délivré si le logement concerné ne dispose pas de ces documents, lorsqu'ils sont imposés par les législations respectives. Pour les installations de chauffage, se pose cependant la question de savoir quelle "preuve de contrôle" doit être apportée. L'arrêté du 29 janvier 2009 prévoit une attestation relative au contrôle de réception, une attestation relative au contrôle périodique (annuel ou triennal suivant les combustibles) et, le cas échéant, une attestation

relative au diagnostic approfondi. A défaut de précision au sein de Code ou de l'arrêté du 3 juin 2004, nous aurions tendance à soutenir que l'ensemble des justificatifs doivent être joints à la demande de permis de location. En cas de renouvellement de permis de location, le bailleur devra cependant se procurer la preuve du contrôle périodique – a fortiori, les deux derniers – auprès de l'occupant, titulaire de cette obligation.

A notre sens, si ces formulaires ne sont pas nécessaires pour le logement concerné, ce sera au bailleur de le démontrer, par l'ajout, au sein de la demande, de tout document relevant. Par ailleurs, seuls les contrôles déclarés "conformes" par l'enquêteur, pourront être pris en considération par le collège communal dans le cadre de la délivrance des permis.

A défaut de précisions pertinentes permettant à la commune de statuer en toute connaissance de cause, la demande devra être déclarée incomplète. Rappelons que la commune ne dispose d'aucun accès à la base de données relative aux certificats PEB et qu'aucune base de données centralisée relative au contrôle des installations de chauffage n'a été mise sur pied au niveau régional.

Afin de formaliser ces modifications, la déclaration de location ou de mise en location a été mise à jour et sont accessibles librement sur le site de la DGO4.

Rappelons également qu'il est possible pour les communes de s'adresser directement à la DGO4 pour obtenir le nouveau modèle de permis de location mis à jour au regard des nouvelles exigences (salubrite.dlog.dgo4@spw.wallonie.be).

Les implications sur les permis de location existants

Le permis de location est valable 5 ans à dater de sa délivrance. Ces nouvelles exigences imposent-elles cependant au bailleur de réintroduire une demande auprès de la commune ?

Pratiquement, il a été décidé par la Région que le permis de location conférait un droit pour 5 ans et ne pouvait être remis en cause durant cette période. Basé sur le principe du droit acquis, cette optique a essentiellement pour objectif d'assurer la sécurité juridique

et la simplification administrative. A notre connaissance, cette interprétation n'a jamais été remise en cause. Elle est par ailleurs confirmée par les travaux préparatoires du décret du 6 avril 1995. Le permis de location est valable 5 ans *"même si des modifications sont apportées à l'immeuble ou si la Région modifiait les normes de qualités des logements soumis à permis de location"*.

Par contre, si les exigences d'application au moment de la délivrance du permis de location venaient à ne plus être respectées, la commune pourrait conformément à l'article 13 du CWLHD, envisager un retrait du permis et, le cas échéant, des poursuites administratives ou pénales (articles 200bis et 201). Par ailleurs, en cas de non-respect, par le bailleur, de législations relatives à la certification énergétique et aux installations de chauffage, les principes et conséquences propres à ces législations restent d'application nonobstant l'existence d'un permis de location valablement octroyé. Ainsi, pour exemple, en cas de non-conformité d'une installation de chauffage lors d'un "contrôle périodique", la mise à l'arrêt reste légalement possible.



Ce document, imprimé le 31-10-2020, provient du site de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (www.uvcw.be).
Les textes, illustrations, données, bases de données, logiciels, noms, appellations commerciales et noms de domaines, marques et logos sont protégés par des droits de propriété intellectuelles.

Plus d'informations à l'adresse www.uvcw.be/plan-du-site/disclaimer.cfm

© Union des Villes et Communes de Wallonie asbl