

# Les réglementations applicables en matière de location de kots en région wallonne et bruxelloise

## **A. EN REGION WALLONNE**

La location d'un kot d'étudiant requiert l'obtention d'un permis de location, depuis le décret du 15 mai 2003,

### **1. Les bases légales**

- Les articles 9 à 13 bis du Code wallon du logement posent les bases de cette réglementation.

- L'arrêté du gouvernement wallon du 3 juin 2004 détermine la procédure à respecter pour obtenir un permis de location.

- L'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999 fixe les critères minimaux en matière de salubrité et de dimension.

### **2. Raison d'être du permis de location**

Selon une enquête menée en 1995, les problèmes de salubrité ont été rencontrés essentiellement dans les très petits logements ou dans les logements collectifs donnés en location.

Les ménages à revenus modestes ne pouvant pas tous accéder au logement social (demande supérieure à l'offre) se sont donc retournés vers cette frange du parc locatif privé.

La nécessité de contrôler la qualité de ces logements, préalablement à leur mise en location, s'est donc présentée.

### **3. Champ d'application du permis de location**

L'article 9 du Code wallon du logement définit les logements devant faire l'objet d'un permis de location.

Il s'agissait, dans un premier temps, des « *logements collectifs, petits logements individuels ou bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logements loués ou mis en location à titre de résidence principale* ». A cette époque, les kots d'étudiants n'étaient donc pas encore visés par cette réglementation.

Par décret du 15 mai 2003, le permis de location a été étendu aux kots d'étudiants. Il a ainsi été expressément précisé, à l'article 9 du Code, que la section s'applique également aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation en général est l'hébergement d'étudiants.

En résumé, deux types de logements sont visés par cette réglementation : le logement collectif et le petit logement individuel :

- le logement collectif s'entend d'un immeuble ou partie d'immeuble comportant un ou plusieurs locaux que les différents locataires peuvent utiliser de manière collective (cuisines, salles de bain, ...). Les kots d'étudiants présentent bien souvent cette caractéristique de logement collectif ;

- le petit logement individuel est défini comme un appartement, studio, ou autre, dont la superficie ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> et dans lequel un locataire peut entièrement vivre.

Remarque importante: L'article 9, alinéa 2, du Code wallon précise que ne sont pas visés par le permis de location, les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur, et ce si l'immeuble comprend au maximum deux logements loués et quatre locataires.

#### **4. Quelle est la procédure à suivre pour l'obtention du permis de location ?**

4.1. Comme on l'a vu ci-avant, le bailleur d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel devra obtenir un permis pour la location de son bien.

Il lui appartiendra de remplir les deux formulaires suivants : « déclaration de location ou de mise en location » et « rapport de visite ».

Ces formulaires peuvent être obtenus à la commune ou téléchargés à l'adresse suivante : [www.formulaires.wallonie.be](http://www.formulaires.wallonie.be).

#### **4.2.**

Le formulaire « rapport de visite » devra être complété par un enquêteur agréé.

L'enquêteur agréé est un fonctionnaire communal ayant une qualification technique en matière de bâtiment et de construction qui a reçu un agrément du ministre du logement. Il peut s'agir également d'un architecte, un ingénieur civil en construction, un géomètre ou un expert immobilier ayant également reçu un agrément du ministre.

La liste des enquêteurs agréés peut être retirée auprès des administrations communales. Elle peut également être consultée à l'adresse web suivante : [www/formulaires.wallonie.be](http://www/formulaires.wallonie.be).

Il est également possible de se renseigner auprès du numéro gratuit mis en place par le ministère de la région wallonne suivant: 0800 1/1901.

Le coût de la prestation des enquêteurs agréés est règlementé. Cette réglementation fixe les plafonds maximums suivants :

- en cas de logement individuel : 125,00 EUR hors TVA ;
- en cas de logement collectif : 125,00 EUR hors TVA + 25,00 EUR par pièce individuelle.

S'agissant de plafonds maximums, il est bien entendu toujours possible pour l'enquêteur de fixer des plafonds plus bas.

Après sa visite, l'enquêteur agréé remettra au bailleur un exemplaire du rapport de visite qu'il aura pris soin de compléter.

#### **4.3.**

Si le logement répond aux critères minimaux de qualité (*cf.* point 5), l'enquêteur remettra au bailleur une attestation de conformité, suite à quoi la demande de permis de location pourra être valablement introduite. Pour ce faire, il appartiendra au bailleur d'adresser à la commune, sous pli recommandé, la déclaration de location ou de mise en location complétée ainsi que l'original du formulaire « rapport de visite » qui aura été remis par l'enquêteur agréé et l'original de l'attestation de conformité.

Dans les quinze jours de la réception de cet envoi recommandé à la commune, le Collège des bourgmestres et échevins délivrera au bailleur le permis de location, lequel restera valable pendant cinq ans.

#### **4.4.**

Si le logement ne respecte pas les conditions voulues, il appartiendra au bailleur de procéder aux travaux que l'enquêteur aura relevés dans son rapport de visite.

#### **5. Quels sont les critères minimaux de qualité auxquels le logement doit répondre ? (note 1)**

##### ***5.1. Salubrité***

Le logement ne doit présenter aucune cause d'insalubrité en ce sens qu'il ne doit présenter aucun problème de stabilité, d'humidité, de mэрule (ou autres champignons comparables), d'inadaptation structurelle ou conceptuelle, aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation, de ventilation, d'installation électrique et de gaz, d'équipement sanitaire, aucun problème à l'installation de chauffage fixe, aucun problème de circulation.

##### ***5.2. Sécurité***

Le logement devra respecter les normes minimales de superficie habitable, et ce notamment en fonction de la composition du ménage occupant.

**Remarque importante** : Lorsque la Région a décidé de faire entrer les kots d'étudiants dans le champ d'application du permis de location, il est vite apparu que ces kots étaient souvent en deçà des normes de superficie.

Afin d'éviter d'être contraint de disqualifier toute une série de kots, ce qui n'était pas le but du législateur, il a été convenu que les normes minimales de superficies habitables ne seraient pas d'application pour les logements loués à des étudiants non domiciliés, pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif est antérieure au 1er janvier 2004.

#### *5.3. Nombre de pièces*

Le logement doit comporter un nombre maximum d'occupants par pièce à usage individuel.

#### *5.4. Inviolabilité du domicile et respect de la vie privée*

Le logement doit garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée.

#### *5.5. Sécurité incendie*

Le logement doit respecter les éventuels règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie.

#### *5.6. Respect des dispositions applicables en matière de location de kots*

Depuis le décret du 20 juillet 2005, le logement doit avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

## **6. Quelles sont les sanctions applicables en cas de non-respect de la réglementation en matière de location de kots ?**

Plusieurs types de sanctions sont susceptibles d'être appliquées :

- sanctions administratives : si le bailleur, préalablement mis en demeure, ne prend pas les mesures nécessaires pour se mettre en ordre dans le délai imparti (entre 24 heures et six mois selon les cas), le permis de location pourra lui être retiré. Dans certains cas, le bourgmestre pourra également prendre un arrêté interdisant l'accès au logement.

- sanctions pénales : les conclusions des contrôles effectués par les agents de la Région wallonne pourront être transmises au Parquet, lequel pourra entreprendre des poursuites pénales dans les cas les plus graves. En cas de poursuites, le bailleur sera susceptible d'encourir une amende 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 (note 2) .

- sanctions civiles : le contrat de bail ayant comme objet la location d'un logement soumis au permis de location mais n'en disposant pas pourrait également se voir frappé de nullité par une juridiction civile.

## **7. Bilan**

Depuis l'entrée en vigueur de la réglementation wallonne en matière de permis de location, plus de 8.000 permis ont été octroyés.

Si certaines communes éprouvent encore quelques difficultés à mettre en œuvre cette réglementation, tantôt en raison d'un manque de moyens humains, tantôt en raison parfois de la difficulté à appliquer les sanctions (relogement par exemple des occupants de logements qui devraient être fermés), tout porte à croire que le non-respect de cette réglementation sera poursuivi de plus en plus sévèrement, au fil des années.

D'ici peu, d'ailleurs, des amendes administratives seront également infligées aux bailleurs qui ne se soumettront pas aux arrêtés de fermeture du bourgmestre.

## **B. EN REGION BRUXELLOISE**

En Région bruxelloise, la location de kots d'étudiants nécessite l'obtention d'une attestation de conformité.

### **1. Les bases légales**

- L'ordonnance du 15 juillet 2003 porte le premier volet du Code bruxellois en ce qui concerne les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

- L'arrêté du 4 septembre 2003 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale détermine les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

- L'arrêté du gouvernement du 9 mars 2006 de la Région de Bruxelles-Capitale modifie l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

### **2. Champ d'application**

En région bruxelloise, l'ordonnance du 17 juillet 2003, portant le premier volet du Code bruxellois du logement, entrée en vigueur le 1er janvier 2004, concerne les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Deux types de documents établissent qu'un logement répond bien aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement : les certificats et les attestations de conformité.

Si les certificats de conformité sont facultatifs (note 3) , les attestations de conformité sont, quant à elles, obligatoires pour la location des meublés et des petits logements (note 4) . Elles sont valables six ans.

Pour les logements déjà occupés, le bailleur disposait d'un délai de deux années, à dater du 1er juillet 2004, pour être en possession de l'attestation.

Le logement meublé est défini par l'article 2, 11°, du Code comme étant: « *l'immeuble où la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobiliers, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier* ».

Le petit logement est, quant à lui, défini par l'article 2, 12°, du Code comme étant: « *le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements* ».

### **3. Quelle est la procédure à suivre pour l'obtention de l'attestation de conformité ?**

#### **3.1.**

Toute personne qui met ou désire mettre un logement en location peut ou doit, selon les cas, demander un certificat ou une attestation de conformité.

La procédure à suivre est presque identique dans les deux cas :

- le bailleur doit adresser sa demande par lettre recommandée à la poste ou par dépôt au service d'inspection régionale, moyennant accusé de réception ;

- s'il s'agit d'une demande de certificat de conformité, le service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement répond aux exigences du Code ;

- cette enquête n'est pas obligatoire pour l'obtention d'une attestation de conformité. Elle peut être remplacée par une déclaration certifiée sincère et exacte du bailleur qui atteste que le logement répond aux

exigences précitées. Un modèle de certificat ou d'attestation de conformité peut être trouvé sur le site [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be).

A cet égard, il peut paraître paradoxal qu'une procédure plus stricte soit prévue pour la délivrance du certificat facultatif que pour la délivrance de l'attestation obligatoire.

Ce qui précède s'explique certainement par un manque de moyens, la Région ne disposant pas du personnel nécessaire pour enquêter, préalablement à la délivrance d'une attestation obligatoire, pour chaque petit logement ou meublé.

Mais attention, la sanction applicable en cas de déclaration sur l'honneur inexacte n'en demeure cependant pas moins sévère: si, sur base d'une plainte et d'une enquête des lieux effectuée par le service d'inspection (note 5), il ressort que la déclaration sur l'honneur du bailleur s'avère inexacte ou non sincère, le bailleur s'expose aux amendes importantes prévues à l'article 15 du Code. Ces amendes varient entre 3.000 EUR et 25.000 EUR par logement loué, en fonction du nombre d'infractions constaté.

### 3.2.

Le service d'inspection régionale délivre ou refuse de délivrer le certificat de conformité dans les deux mois de la réception de la demande.

Ce délai est ramené à six semaines pour la délivrance d'une attestation de conformité.

Lorsque le service d'inspection régionale sollicite l'aide d'un expert externe, le délai précité est prolongé d'un mois.

Le dépassement du délai, en ce qui concerne l'attestation de conformité, entraîne sa délivrance automatique. Le dépassement du délai est sans effet pour ce qui concerne la délivrance du certificat de conformité.

En cas de refus par le service d'inspection régionale de délivrer le certificat ou l'attestation de conformité, le bailleur dispose d'un recours devant le gouvernement ou son fonctionnaire délégué.

Ce recours devra être introduit par lettre recommandée dans les trente jours à dater de la réception de la décision de refus.

### 3.4.

Les frais administratifs relatifs à la procédure de délivrance d'un certificat ou d'une attestation de conformité sont de 25,00 EUR.

### 3.5.

Les demandes d'attestations et de certificats doivent être introduites au moyen des formulaires fixés par le gouvernement.

L'impression de ceux-ci est possible à partir du site [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be).

Ces documents peuvent également être retirés et être remis auprès du guichet de la direction de l'inspection régionale du logement située à 1035 Bruxelles, rue du Progrès, les jours ouvrables entre 9 et 12 heures (tél : 02/204.18.67).

## **4. Quels sont les critères minimaux de qualité du logement ?**

Les normes portent principalement sur les points suivants (note 6) :

1. sécurité (stabilité du bâtiment, électricité, gaz, chauffage, égout) ;
2. salubrité (humidité, parasite, éclairage, ventilation, surface minimale, hauteur des locaux, accès aux logements) ;

**Remarque importante** en ce qui concerne la surface minimale : un arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 9 mars 2006 (note 7) prévoit, en ce qui concerne les kots d'étudiant, que cette surface minimale est ramenée à 12 m<sup>2</sup> pour une personne et à 18 m<sup>2</sup> pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiants, alors que pour les petits logements, la règle est une surface minimale de 18 m<sup>2</sup>

pour une personne et de 28 m<sup>2</sup> pour deux personnes.

3. équipement élémentaire (eau froide, eau chaude, WC, installation électrique, chauffage, équipement de cuisson) ;

4. prévention contre les incendies (détecteur de fumée).

## **5. Conclusion**

Les réglementations wallonne et bruxelloise sont la consécration du droit constitutionnel à un logement décent tel qu'inscrit à l'article 23 de la Constitution.

Si ces réglementations visent, toutes les deux, le même objet, il ressort de l'exposé qui précède que des différences existent entre elles.

Une distinction se marque également très nettement au niveau des acteurs chargés de l'application et du respect de cette réglementation.

En effet, à Bruxelles, cette matière demeure le sacre de la Région, l'administration communale ne jouant aucun rôle dans la délivrance des certificats et attestations de conformité.

Les communes bruxelloises ne peuvent qu'actionner la procédure d'enquête par un dépôt de plainte. Pour le reste, elles sont contraintes d'exécuter les décisions prises par le service d'inspection régionale.

Il semblerait à cet égard que le législateur bruxellois ait préféré centraliser la police spéciale du logement dans les mains de la Région afin, notamment, d'unifier la pratique administrative et de réaliser des économies d'échelle.

En Région wallonne, le bourgmestre dispose quant à lui de certains pouvoirs: il est autorisé à prendre des mesures conservatoires et à ordonner des travaux d'habilitation, de restructuration ou de démolition. Il peut encore prononcer l'interdiction d'occuper.

Des différences notoires existent également au niveau des sanctions applicables: comme exemple, le Code bruxellois prévoit notamment la possibilité d'interdire la location ou l'occupation du logement jusqu'à l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité en bonne et due forme, ce qui n'existe pas encore comme tel en région wallonne.

Des amendes administratives dissuasives sont par ailleurs déjà d'application en région bruxelloise (entre 3.000,00 EUR et 25.000,00 EUR).

Nonobstant les différences existant entre ces deux régimes, force est de constater que le vœu des législateurs wallon et bruxellois est de prendre très au sérieux le respect du droit à un logement décent.

A bon bailleur, salut !

Florence Desternes

Avocat au barreau de Bruxelles - Xirius

### **Notes:**

(1) Pour plus de détails concernant cette rubrique, nous renvoyons à l'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999 fixant les critères minimaux en matière de salubrité et de dimension.

Une information plus complète peut également être obtenue en consultant le site web suivant : [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

(2) Le locataire est également passible de sanctions pénales (amende de 500 EUR à 5.000 EUR) en cas d'obstacle de sa part aux missions des contrôleurs.

(3) ils peuvent être demandés pour une durée illimitée et pour tout type de logement destiné à la location à la demande du bailleur

(4) En effet, suivant les travaux préparatoires de l'ordonnance du 17 juillet 2003, les meublés forment une

catégorie à part, et ce dès lors que des études ont démontré que ce type de logement se dégradait davantage à cause de la grande rotation des locations.  
C'est la raison pour laquelle il est demandé aux propriétaires de meublés de vérifier l'état de leurs biens tous les six ans.

(5) L'inspection du contrôle se fera notamment à la suite d'une plainte émanant d'un locataire, de la commune, d'un CPAS, d'un opérateur immobilier public ou de tout tiers justifiant d'un intérêt.

(6) Pour plus de détails concernant cette rubrique, nous renvoyons à l'arrêté du 4 septembre 2003 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Des informations complémentaires sont également disponibles sur le site [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be).

(7) lequel modifie l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements du 9 mars 2006 (publié le 3 avril 2006).