



Conseil supérieur du logement

Avis n° 17 du 4 mars 2009 du Conseil supérieur du logement portant sur le permis de location.

Le Code wallon du logement présente en ses articles 9 à 13 bis des dispositions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location.

C'est ainsi que, avant toute mise en location d'un tel logement, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location, établissant, après enquête, que le logement concerné répond aux conditions de l'article 10 du Code : il s'agit de conditions de salubrité, de sécurité, d'inviolabilité, et de respect des prescriptions urbanistiques.

Le permis de location délivré a une durée de validité de cinq ans.

L'article 13 bis du Code wallon du logement dispose qu'en l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, le bourgmestre, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement, peut interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés.

Certains éléments méritent d'être soulevés en cet endroit :

- soit certaines communes imposent des dispositions très, voire trop strictes en matière de sécurité incendie, en présentant des exigences pour les logements existants, similaires à celles concernant des logements neufs ;
- soit certains propriétaires n'ont pas introduit de demande de permis de location, que ce soit par ignorance, négligence, ou encore par crainte de devoir réaliser des travaux de trop grande importance.

Quelle que soit la situation, certaines villes prennent des arrêtés de fermeture de ces logements en se référant à cet article 13 bis du Code, et donc en se basant sur la seule absence de permis de location, quel que soit l'état du bien loué.

Le Conseil supérieur du logement est particulièrement préoccupé du sort réservé aux locataires de ces petits logements : ils sont sujets à l'expulsion, sans garantie de relogement.

Aussi, le Conseil se réjouit-il de la proposition gouvernementale (avant-projet de Décret-programme – GW du 5 février 2009 – 1^{ère} lecture) visant à supprimer l'article 13 bis du Code wallon du Logement.

Nonobstant, divers éléments mériteraient d'être abordés dans le cadre d'une circulaire complémentaire à adresser notamment aux communes :

- l'information du propriétaire, qui doit être avisé des dispositions du Code en matière de permis de location, des conséquences éventuelles du non-respect de la réglementation, ainsi que des possibilités qui existent en matière de prêts destinés à des travaux de mise en conformité du logement, de prise en gestion du bien,....
- l'information du locataire, en imposant la communication du permis de location en annexe au contrat de bail ;
- la protection du locataire, qui se trouve bien souvent en situation précaire, en lui garantissant un relogement, que ce soit par la mobilisation de logements inoccupés, de logements sociaux, de logements gérés par les AIS,
- la gradation de sanctions envers le propriétaire (ex : amende pour mise en défaut administrative, fermeture du logement pour des raisons péremptoires de sécurité,...), après l'application de mesures préventives et mise en œuvre d'une véritable concertation. A cet endroit, rappelons que l'Administration avait déjà formulé cette proposition d'application de sanctions.

Le Conseil relève également que de nombreux problèmes relatifs au permis de location trouvent leur origine dans l'absence de permis d'urbanisme :

- situation de propriétaires ne pouvant solliciter un permis de location, car ne disposant pas du permis d'urbanisme ;
- situation de propriétaires disposant déjà d'un permis de location sans pour autant disposer du permis d'urbanisme, et qui ne peuvent obtenir de renouvellement de leur permis de location ;

Dans les cas précités, il s'agit le plus souvent d'un permis d'urbanisme à demander pour le changement d'affectation ou l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble, permis dont l'obtention est nécessaire depuis 1994.

- normes variables en fonction des communes ; fixation de normes plus strictes par certaines d'entre elles ;
- complexité, voire incohérence de la réglementation en matière d'urbanisme ;
- méconnaissance de celle-ci par les propriétaires, ou mauvaise application parfois volontaire de celle-ci par les administrations communales ;
- difficulté, voire impossibilité de régulariser les situations existantes, notamment en fonction de la volonté de certaines communes de diminuer le nombre de petits logements.

Aussi, face à cette complexité, le Conseil propose-t-il de ne pas exiger - pour l'obtention du permis de location - le permis d'urbanisme pour des travaux qui auraient été réalisés de 1994 à ce jour.

Par ailleurs, les permis de location déjà accordés sans existence de permis d'urbanisme pourraient être renouvelés.

Il est entendu que ces dispositions ne pourraient être envisagées que si les critères de salubrité sont respectés.

Pour le surplus, le Conseil renvoie à son avis rendu le 14 mai 2008 sur la problématique des règlements communaux de prévention incendie.