

25 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 9 à 13;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

Chapitre premier
Définitions

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° Code: le Code wallon du Logement;

2° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

3° commune: la commune dans laquelle est situé le logement visé par le Code;

4° attestation de conformité: le document certifiant que toutes les conditions fixées par l'article 10 du Code et par le présent arrêté sont respectées;

5° enquêteur: la personne agréée en vertu du présent arrêté pour délivrer l'attestation de conformité.

Chapitre II

Normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée

Art. 2.

Pour tout immeuble comportant au moins un logement visé par la section 3 du Code, les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée en exécution de l'article 10, 3°, dudit Code sont les suivantes:

– les accès à l'immeuble ainsi qu'à chaque logement tombant sous le champ d'application de la section 3 doivent être munis de portes fermant à clef. Le locataire doit être mis en possession des clefs, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder à l'immeuble et aux parties qu'il occupe à titre individuel;

- l'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage;
- tout W-C., toute salle d'eau, toute salle de bains doivent pouvoir fermer à clef, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas d'immeuble comportant plusieurs logements, les locaux dont question ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement;
- des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale de l'immeuble, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé;
- chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé.

Chapitre III

Dispositions relatives aux enquêteurs

Art. 3.

Sont habilités à être enquêteurs:

- les fonctionnaires communaux des niveaux 1, 2+ et 2 qui ont une qualification technique en matière de bâtiment et de construction;
- les personnes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui détiennent un diplôme:
 - * d'architecte;
 - * d'ingénieur civil architecte;
 - * d'ingénieur civil en construction;
 - * d'ingénieur industriel en construction;
 - * d'ingénieur technicien en construction;
 - * de géomètre-expert immobilier.

Art. 4.

§1^{er} Sont agréés par le Ministre au titre d'enquêteur:

- les fonctionnaires communaux désignés par le bourgmestre et repris dans une liste que les communes transmettent à l'administration;
- les architectes qui ne sont pas fonctionnaires communaux et qui, ayant manifesté leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs, sont repris dans une liste que l'Ordre des architectes transmet à l'administration;
- les autres personnes visées à l'article 3, 2^o, qui signalent directement à l'administration leur volonté d'agir en tant qu'enquêteurs.

§2. Préalablement à son agrément, l'enquêteur doit s'engager à ne pas exercer de mission s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer cette mission.

L'existence d'un tel intérêt est présumée:

- dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et le bailleur ou son conjoint;
- lorsque l'enquêteur se trouve dans un lien de subordination vis-à-vis du bailleur ou de son conjoint;
- dans le cas où le bailleur est une personne morale de droit privé, dès qu'il y a parenté ou alliance jusqu'au quatrième degré inclusivement entre l'enquêteur et toute personne qui exerce pour le compte du bailleur un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur est lui-même ou par personne interposée, propriétaire, copropriétaire ou associé actif d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur ou exerce, en droit ou en fait, par lui-même ou par personne interposée, un pouvoir de direction ou de gestion;
- lorsque l'enquêteur détient, soit par lui-même, soit par personne interposée, une ou des actions ou parts représentant au moins 5% du capital social d'une personne morale de droit privé qui agit en tant que bailleur.

Art. 5.

Ni la commune, ni l'enquêteur agréé en application de l'article 4, §1^{er}, 2° et 3°, ne peut exiger du bailleur, pour l'accomplissement des tâches visées à l'article 19, alinéa 1^{er}, une rémunération hors T.V.A. qui excède:

- 5.000 F en cas de logement individuel;
- 5.000 F, à majorer de 1.000 F par pièce d'habitation à usage individuel, en cas de logement collectif.

Art. 6.

Le Ministre procède, par arrêté, au retrait de l'agrément de l'enquêteur lorsque ce dernier:

- a perdu une des conditions d'agrément;
- n'a pas respecté l'engagement visé à l'article 4, §2;
- a commis une faute professionnelle grave.

Le retrait de l'agrément est notifié à l'enquêteur par lettre recommandée.

Chapitre IV

Procédure relative à l'obtention de l'attestation de conformité et à la délivrance du permis de location

Art. 7.

Le bailleur demande à la commune le formulaire nécessaire à l'obtention de l'attestation de conformité.

Ledit formulaire, dont le modèle est établi par le Ministre, est remis au bailleur en deux exemplaires dans les huit jours de la réception de sa demande.

Art. 8.

Le bailleur complète dans chaque exemplaire du formulaire visé à l'article 7 les rubriques permettant son identification personnelle ainsi que celle de l'immeuble concerné et du logement à visiter.

Le bailleur se met en contact soit avec la commune, s'il opte pour un enquêteur fonctionnaire communal, soit avec un enquêteur agréé en application de l'article 4, §1^{er}, 2° et 3°. De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le locataire, une date est fixée pour la visite du logement.

Art. 9.

Après visite du logement, l'enquêteur complète les deux exemplaires du formulaire visé à l'article 7.

S'il appert de la visite du logement que les conditions fixées par l'article 10 du Code et à l'article 2 du présent arrêté sont respectées, l'enquêteur établit, en deux exemplaires, l'attestation de conformité selon le modèle établi par le Ministre.

Si les conditions fixées ne sont pas totalement respectées, l'enquêteur dresse la liste des travaux à réaliser à la rubrique du formulaire prévue à cet effet et ne complète pas l'attestation de conformité, sauf en cas de permis de location provisoire tel que prévu à l'article 12 du Code.

Art. 10.

L'enquêteur conserve un exemplaire des documents qu'il a complétés et établis et remet l'autre exemplaire au bailleur.

Lorsque l'enquêteur a dû faire application de la disposition prévue à l'article 9, alinéa 3, il en informe sans délai la commune ainsi que l'administration et leur transmet copie du formulaire qu'il a complété.

Lorsqu'une attestation de conformité a été délivrée, le bailleur transmet à la commune, sous pli recommandé, sa déclaration de location ou de mise en location, dont le modèle est établi par le Ministre, accompagnée de l'original du formulaire et de l'attestation de conformité. La commune est chargée de conserver ces documents et d'en transmettre copie à l'administration.

Art. 11.

A la réception des documents dûment complétés, visés à l'article 10, alinéa 3, les services communaux procèdent à l'examen de ceux-ci.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est d'accorder un permis de location, les services communaux complètent ce permis, en quatre exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre, et en délivrent deux exemplaires au bailleur dans les quinze jours de la décision du collège des bourgmestre et échevins. Un exemplaire est envoyé à l'administration et un exemplaire est conservé à la commune.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est de refuser le permis de location, les services communaux notifient la décision au bailleur dans les quinze jours de la décision et adressent copie de la notification à l'administration.

Art. 12.

Lorsqu'il sollicite un permis de location provisoire en vertu de l'article 12 du Code, le bailleur transmet sous pli recommandé à la commune l'original du formulaire complété par l'enquêteur ainsi qu'une copie certifiée conforme à l'original du bail à rénovation dûment enregistré.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est d'accorder un permis de location provisoire, les services communaux complètent ce permis, en quatre exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre, et en délivrent deux exemplaires au bailleur dans les quinze jours de la décision du collège des bourgmestre et échevins. Un exemplaire est envoyé à l'administration, un exemplaire est conservé à la commune.

Si la décision du collège des bourgmestre et échevins est de refuser le permis de location provisoire, les services communaux notifient la décision au bailleur dans les quinze jours et adressent copie de la notification à l'administration.

Chapitre V Contrôles et sanctions

Art. 13.

Le Ministre désigne parmi les enquêteurs fonctionnaires de la commune et parmi les fonctionnaires de l'administration les personnes chargées d'effectuer, d'initiative ou à la suite de plaintes, des visites de contrôle.

Toute plainte relative à l'inobservation éventuelle de dispositions prévues par le décret ou par le présent arrêté peut être déposée par quiconque auprès de la commune ou auprès de l'administration.

Art. 14.

Dans les quarante jours suivant la réception d'une plainte, une visite de contrôle du logement concerné est effectuée par les fonctionnaires de la commune désignés à cet effet, en cas de plainte déposée auprès de la commune et par les personnes désignées au sein de l'administration, en cas de plainte déposée auprès de cette dernière.

La commune peut relayer les plaintes qu'elle a reçues auprès de l'administration. Dans ce cas, la plainte doit lui être transmise dans les huit jours du dépôt de celle-ci auprès de la commune.

Lorsqu'une plainte adressée à la commune concerne un logement pour lequel l'attestation de conformité a été établie par un enquêteur fonctionnaire de la commune, la plainte doit automatiquement être relayée auprès de l'administration.

Art. 15.

De la visite de contrôle visée à l'article 14, il est dressé un rapport, en trois exemplaires, selon le modèle établi par le Ministre.

Un exemplaire est destiné à la commune.

Un exemplaire est destiné à l'administration.

Un exemplaire est destiné au bailleur et lui est transmis, selon le cas, par la commune ou par l'administration.

En ce qui concerne le locataire du logement visé par la visite de contrôle, il est informé, selon le cas, par la commune ou par l'administration, de la teneur du rapport de visite relative aux locaux qu'il occupe à titre individuel et aux locaux à usage collectif dont il peut disposer.

Art. 16.

§1^{er}. En cas de constatation d'infractions, les personnes qui ont effectué la visite de contrôle dressent procès-verbal selon le modèle établi par le Ministre.

Ce procès-verbal est transmis au ministère public et, selon le cas, copie est adressée dans les dix jours à la commune ou à l'administration.

§2. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins agit en exécution de l'article 13 du Code, copie de la mise en demeure de même que de l'éventuelle décision de retrait du permis de location est transmise dans le mois à l'administration.

§3. En cas d'inaction du collège des bourgmestre et échevins, copie de la décision du Gouvernement conformément à l'article 13 du Code est adressée dans le mois à la commune.

Art. 17.

Les services communaux ou, à défaut, l'administration complètent le formulaire de retrait du permis de location en quatre exemplaires selon le modèle établi par le Ministre.

Un exemplaire est remis au bailleur.

Un exemplaire est remis aux locataires.

Un exemplaire est destiné à la commune.

Un exemplaire est destiné à l'administration.

Art. 18.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 19.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX