



## P r é a m b u l e   p o r t a n t   s u r   l e s l o g e m e n t s   à   c r é e r   o u   c r é é s a p r è s   l e   1<sup>e r</sup>   j a n v i e r   2 0 0 8

Le Gouvernement wallon a estimé que les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer (chapitre III de l'AGW du 30 août 2007) doivent être plus exigeants que ceux qui s'appliquent aux logements existants (chapitre II).

L'article 20 stipule que les prescriptions du chapitre III doivent être respectées sans préjudice des dispositions visées au chapitre II. Cela signifie, par exemple, en ce qui concerne les escaliers, que les conditions définies à l'article 20, 5° viennent compléter celles énumérées à l'article 11,3°.

Toute création d'un logement est soumise à permis d'urbanisme. Cette règle vaut également en cas de création d'un nouveau logement dans une construction existante (article 84, 6° du CWATUP).

Le chapitre III ne s'applique qu'aux logement **créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2008**. En cas de doute au niveau de la date de la création, il faut se reporter à la date de demande de permis d'urbanisme. En effet, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif fait foi.

## P r é a m b u l e   p o r t a n t   s u r   l e s l o g e m e n t s   l o u é s   à   d e s   é t u d i a n t s

L'article 12.6° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 stipule que ***l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.***

L'article 18 §3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 dispose que les exigences en matière de superficie habitable ***ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1er janvier 2004.***

L'article 2 §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location stipule que ***pour chaque unité de logement occupée par un étudiant non domicilié, il peut être dérogé aux obligations de disposer d'une sonnette.***



à compléter par l'enquêteur



## II. Identification de l'enquêteur :

Nom : ..... Prénom : .....

Numéro d'agrément : .....

Raison sociale : .....

Adresse : rue ..... n° ..... bte. ....

code postal : ..... localité : .....

☎ : .....

## III. Date(s) de la visite : .....

## IV. Identification et description de l'immeuble et du logement concernés :

A. Immeuble sis à ..... (localité)

rue ..... n° .....

code postal : ..... commune : .....

B. Identification la plus précise possible du logement concerné par le présent rapport de visite :

↳ il s'agit d'une maison unifamiliale..... **OUI - NON**

↳ il s'agit d'un appartement ou d'un studio..... **OUI - NON**

localisation précise dans l'immeuble :

.....  
(c-à-d. : n° de boîte; x<sup>ème</sup> étage; gauche ou droite; avant, centre, arrière; etc ...)

↳ il s'agit d'un logement collectif **OUI - NON**

ce logement collectif comprend : ..... pièces individuelles.  
..... pièces de vie collectives.  
..... pièces sanitaires communes.  
(salles de bains, W.C., douche)

**N.B. Exclure les buanderies, halls, débarras ...**

C. Le logement concerné est  déjà loué dans sa totalité  
 déjà loué en partie  
 à mettre en location dans sa totalité  
 loué en totalité  ou en partie  à des étudiants et ce,  
depuis une date antérieure au 1/1/2004

D. ⇒ type d'immeuble :  entièrement à usage d'habitation;  
 partiellement à usage d'habitation;  
⇒ date de construction : .....  
⇒ implantation :  jointif d'un côté;  
 jointif des deux côtés;  
 jointif des trois côtés;  
 jumelé;  
 isolé;  
 en bout de rangée;  
 autre, à préciser : .....



**V. Respect par le logement concerné des normes décrétales et réglementaires :**

**§ 1) Instabilité :**

**1) De l'enveloppe extérieure et de la structure portante .....OUI - NON**

a) fondations : .....

b) ouvrages verticaux : .....

c) structure portante des planchers : .....

d) charpente : .....

e) autres défauts (lézardes, fissures ..) : .....

Commentaire éventuel et description précise du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....  
.....

**2) Mérule et autres champignons aux effets analogues :.....OUI - NON**

Commentaire, localisation et description précise du phénomène :

.....  
.....  
.....

**3) Des composants non structurels du logement : .....OUI - NON**

a) couverture : .....

b) menuiseries : .....

c) escaliers : .....

d) cloisons : .....

e) plafonds : .....

f) autres : .....

Commentaire éventuel et description précise du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....  
.....

**§ 2) Humidité :**

**a) par infiltration : .....OUI - NON**

*défaut d'étanchéité :*

- de la toiture : .....

- des murs : .....

- des menuiseries extérieures : .....
- des systèmes d'évacuation des eaux pluviales : .....
- autres : .....

Commentaire éventuel et description précise du phénomène :

.....  
 .....

**b) ascensionnelle :** ..... **OUI - NON**

- dans les murs extérieurs : .....
- dans les murs intérieurs : .....
- dans les sols: .....

Commentaire éventuel et description précise du phénomène :

.....  
 .....

**c) par condensation :** ..... **OUI - NON**

- problèmes au niveau des parois extérieures : .....
- absence ou déficience des dispositifs permettant d'assurer  
 la ventilation : .....
- autre : .....

Commentaire éventuel et description précise du phénomène :

.....  
 .....

**§ 3) Gaz et électricité**

a) - installation de gaz manifestement ou potentiellement dangereuse : ..... **OUI - NON**

- dispositif d'évacuation à l'air libre des gaz brûlés :

- défectueux : ..... **OUI - NON**
- inexistant : ..... **OUI - NON**

- dispositif de coupure de l'installation de gaz non accessible en permanence  
 à l'occupant : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
 .....  
 .....

b) - installation électrique manifestement ou potentiellement dangereuse : ..... **OUI - NON**

- tableau électrique du logement et dispositif de coupure de l'installation électrique non accessibles  
 en permanence à l'occupant : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....  
.....

**§ 4) Ventilation :**

**POUR TOUT LOCAL SANITAIRE ET PIECE D'HABITATION**

**Absence d'aération** soit par une ventilation forcée, soit par une ouverture, une grille ou une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins :

- 70 cm<sup>2</sup> pour les WC ;
- 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisine, salle de bain et douche;
- 0,08% de la superficie du plancher pour les pièces de séjour et les chambres :

.....**OUI - NON**

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**§ 5) Eclairage naturel :**

Surface de la ou des baies vitrées de chaque pièce d'habitation inférieure

à 1/12 de la surface du plancher en cas de vitrage vertical ou

à 1/14 de la surface du plancher en cas de vitrage de toiture non vertical :.....**OUI – NON**

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**§ 6) Equipement sanitaire :**

Raccordement à l'égout ou autre système réglementaire d'évacuation des eaux usées :

- inexistant : .....**OUI - NON**
- inutilisable : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....

**§ 7) Installation de chauffage :**

- Absence d'équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation :.....**OUI - NON**

- Installation dangereuse : .....**OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

**§ 8) Structure**

**a) inadaptation structurelle ou conceptuelle du logement : .....OUI - NON**

1) largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m .....

2) largeur de l'unique façade, mesurée entre murs intérieurs, inférieure à 3,50 m .....

3) la plus grande largeur de façade, mesurée entre murs intérieurs,  
inférieure à 2,80 m .....

4) autre problème : .....

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

**b) superficie et hauteur libre sous plafond :**

- moins de 4 m<sup>2</sup> de superficie sous une hauteur libre sous plafond de minimum 2,40 m  
dans les pièces de jour : .....**OUI - NON**

- moins de 4 m<sup>2</sup> de superficie sous une hauteur libre sous plafond de minimum 2,20 m  
dans les pièces de nuit ou sanitaires : .....**OUI - NON**

- moins de 4 m<sup>2</sup> de superficie sous une hauteur libre sous plafond de minimum 2,40 m  
dans la pièce où s'exercent les trois fonctions - cuisine/séjour/chambre  
à coucher : .....**OUI - NON**

Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants.

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**c) largeur d'une ou plusieurs pièces constamment inférieure à 1,50 m : .....OUI - NON**

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**d) plancher d'une ou plusieurs pièces dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m  
sous le niveau des terrains adjacents : .....OUI - NON**

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**e) présence de pièce(s) enclavée(s) sans baie extérieure, donc sans éclairage naturel, et sans système de ventilation donnant sur l'extérieur : .....OUI - NON**

Commentaire et localisation du (des) problème(s) :

.....  
.....  
.....

**§ 9) Circulation :**

**a) Problèmes de stabilité et de planéité des sols et planchers susceptibles de provoquer des chutes :.....OUI - NON**

Commentaire éventuel et description du (des) problème(s) :

.....  
.....

**b) Hauteur libre des baies de passage et des échappées d'escaliers inférieure à 1,80 m : .....OUI – NON**

**c) Largeur des baies de passage et des escaliers inférieure à 0,60 m :.....OUI – NON**

Commentaire éventuel et description du (des) problème(s) :

.....  
.....

**d) Problèmes de sécurité - Escaliers donnant accès aux pièces d'habitation :.....OUI - NON**

1) mauvaise fixation ou instabilité des escaliers.....

2) marches irrégulières ou manquant d'horizontalité.....

3) raideur des escaliers ou de certaines volées.....

non-respect de la formule :  $58 \text{ cm} \leq (2H + G) \leq 67 \text{ cm}$  :.....

4) irrégularité de H et G sur l'étendue de l'escalier : .....

5) absence de main courante rigide : .....

6) absence de garde-corps en cas de risque de chute latérale :.....

Commentaire éventuel, localisation de l'escalier défectueux et description du (des) problème(s) :

.....  
.....

**e) Problème de sécurité lié - Garde-corps:..... .OUI – NON**

Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Commentaire éventuel et description du (des) problème(s) :

.....  
.....

**§ 10. Respect de la vie privée :**

a) Impossibilité de fermer à clef les accès à l'immeuble et aux parties du logement faisant l'objet du rapport de visite occupées à titre individuel : .....**OUI - NON**

b) Obligation pour certains ménages de devoir traverser une pièce d'habitation occupée par un autre ménage pour accéder à une pièce d'habitation réservée à leur usage individuel : .....**OUI - NON**

c) Impossibilité de fermer à clef un W-C., une salle d'eau ou une salle de bains accessibles par plus d'un ménage .....**OUI - NON**

d) Absence de sonnette individuelle à l'entrée principale de l'immeuble:.....**OUI - NON**

e) Absence de boîte aux lettres individuelle fermant à clef :.....**OUI - NON**

Commentaires éventuels :

.....

.....

.....

(Les pages 11 et 12 peuvent être retirées du rapport de visite s'il ne s'agit pas d'un logement individuel.)

**§ 11. A ne compléter que s'il s'agit d'un logement individuel :**

**a) insuffisance d'équipements sanitaires**

- Impossibilité d'accès permanent à un point d'eau potable : .....
- Point d'eau potable non équipé d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation) : .....
- Absence d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude : .....
- Absence de W.-C. intérieur: .....
- W.-C intérieur sans chasse : .....
- W.-C intérieur situé dans un local non cloisonné jusqu'au plafond : .....

Commentaire éventuel

.....  
.....  
.....

**b) Superficie habitable en relation avec l'occupation**

*Superficie habitable = uniquement superficie des pièces d'habitation. Ne jamais comptabiliser la superficie des halls d'entrée, des dégagements, des locaux sanitaires, des débarras, des caves, des greniers non aménagés, des annexes non habitables, des garages, des locaux à usage professionnel. Les normes en matière de superficie habitable figurent aux articles 18 et 20, 1° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.*

**Le logement individuel à créer doit disposer d'une superficie minimale habitable de 24 m<sup>2</sup>.**

**Pour le calcul de la superficie habitable, il importe de prendre en compte le coefficient de hauteur et le coefficient d'éclairage définis à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.**

- 1) - superficie habitable de chaque pièce : ..... m<sup>2</sup>  
.....m<sup>2</sup>  
.....m<sup>2</sup>  
- superficie habitable totale : .....m<sup>2</sup>
- nombre maximum d'occupant(s) en fonction de la superficie habitable : ..... personne(s)
- 2) Aucune pièce d'habitation ne présente une superficie habitable supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>..... **OUI –NON**



**(Les pages 13 à 17 peuvent être retirées du rapport de visite s'il ne s'agit pas d'un logement collectif)**

**§ 12. A ne compléter que s'il s'agit d'un logement collectif :**

**a) Insuffisance d'équipements sanitaires**

- 1) Absence, par unité de logement, d'un point d'eau potable à usage individuel équipé d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation des eaux usées) et situé dans la partie individuelle : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

- 2) Absence d'un point d'eau potable équipé d'un robinet sur réceptacle dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine ou de salle de bains : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

- 3) Absence d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude réservée à l'usage exclusif des occupants du logement : ..... **OUI - NON**

- 4) Nombre total de W.C. intérieurs à usage exclusif des occupants.....

localisation de ceux-ci : .....  
.....  
.....  
.....

le nombre de W.C. intérieurs est contraire à la norme d'un W.-C. par groupe entier ou partiel de 7 occupants étant entendu que chaque W.-C. ne compte que pour les pièces à usage individuel situées au même niveau ou aux niveaux immédiatement supérieurs ou inférieurs ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

- 5) W.-C. intérieur(s) sans chasse : ..... **OUI - NON**  
6) W.-C. intérieur(s) situé(s) dans un local non cloisonné jusqu'au plafond : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

7) Les éventuels W.-C. à usage individuel sont en communication directe avec une pièce d'habitation : ..... **OUI - NON**

si réponse positive, W.C. et pièce en question sont réservés au même ménage : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

8) W.-C. à usage collectif en communication directe avec une pièce d'habitation : ..... **OUI - NON**

Commentaire éventuel :

.....  
.....  
.....

#### **b) Superficie habitable en relation avec l'occupation en cas de logement collectif**

***Superficie habitable = uniquement superficie des pièces d'habitation. Ne jamais comptabiliser la superficie des halls d'entrée, des dégagements, des locaux sanitaires, des débarras, des caves, des greniers non aménagés, des annexes non habitables, des garages, des locaux à usage professionnel.***

***Pour le calcul de la superficie habitable, il importe de prendre en compte le coefficient de hauteur et le coefficient d'éclairage définis à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.***

##### 1) Remarques préalables importantes

Un logement collectif se compose de plusieurs unités de logement. Chacune de ces unités comporte une ou plusieurs pièce(s) à usage individuel d'un ménage (ménage pouvant se composer d'une personne seule). Il s'agit des unités de logement individuel.

Un logement est collectif lorsque ses occupants doivent se partager l'usage d'une ou plusieurs pièce(s) de jour commune(s) (cuisine et/ou séjour) et/ou de locaux sanitaires communs (W.-C., douche,...).

Pour rappel, une pièce d'usage commun ne peut servir que pour les unités de logement individuel situées au même niveau ou aux niveaux immédiatement supérieur ou inférieur.

##### Normes de superficies habitables requises pour les logements à créer :

###### a) Si existence d'une ou plusieurs pièce(s) de jour collective(s) :

- Superficie habitable individuelle : 10 m<sup>2</sup> pour une personne;
- 15 m<sup>2</sup> pour 2 personnes;
- 20 m<sup>2</sup> pour 3 personnes;
- (+ 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire mais attention au nombre de pièces requises)

- Superficie habitable collective :

| Nombre de ménages | Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif |   |
|-------------------|---|---|
| 2 à 5             | $S \geq 5,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 7$   | $S \geq 10,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 8$  |
| 6 à 8             | $S \geq 10,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 14$   | $S \geq 15,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 15$ |
| 9 à 11            | $S \geq 15,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 21$   | $S \geq 20,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 22$ |
| 12 à 14           | $S \geq 20,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 28$   | $S \geq 25,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 29$ |
| 15 à 17           | $S \geq 25,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 35$   | $S \geq 30,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 36$ |

- Superficie habitable totale (individuelle + collective) :

24 m<sup>2</sup> pour une personne;

28 m<sup>2</sup> pour 2 personnes

+ 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

b) Si logement collectif uniquement par les sanitaires communs :

Dans ce cas, le tableau repris au point 2) et la colonne (d) du tableau du point 3) ne doivent comporter aucune mention.

2) superficies habitables des locaux à usage collectif

| <u>localisation</u>      | <u>nombre de pièces</u> | <u>superficies de chacune des pièces</u> | <u>fonctions possibles</u> |
|--------------------------|-------------------------|--|----------------------------|
| rez-de-chaussée :        | .....                   | .....                                    | .....                      |
| 1 <sup>er</sup> étage :  | .....                   | .....                                    | .....                      |
| 2 <sup>ème</sup> étage : | .....                   | .....                                    | .....                      |
| 3 <sup>ème</sup> étage : | .....                   | .....                                    | .....                      |
| 4 <sup>ème</sup> étage : | .....                   | .....                                    | .....                      |

Fonctions possibles : séjour uniquement  
cuisine uniquement  
séjour et cuisine





.....

**6) Conclusion : L'attestation de conformité est délivrée .....OUI - NON**

!!! Obligation de réponses négatives aux points VII 1), 2), 3), et 4)

⇒ S'il a conclu OUI, soit au point VI, 6) (logement individuel), soit au point VII, 6) (logement collectif), l'enquêteur délivre au bailleur :

⇒ un exemplaire du présent rapport de visite

⇒ un exemplaire de l'attestation de conformité

*(Il appartient alors au bailleur de transmettre, sous pli recommandé, à la commune où est situé le logement, sa déclaration de location ou de mise en location accompagnée des deux documents précités)*

⇒ S'il a conclu NON à l'un des points mentionnés, l'enquêteur délivre au bailleur uniquement un exemplaire du présent rapport de visite et adresse une copie dudit rapport :

⇒ à la commune où est situé le logement

⇒ à la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, Division du Logement, Direction de la Qualité de l'Habitat, Service « Permis de location », rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES

Date :

Signature de l'enquêteur :

Nombre d'annexes éventuelles : .....