

R A P P O R T D E V I S I T E

- Code wallon du Logement, art. 9 à 13

- Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22 ° bis du Code wallon du Logement;

-Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

I N S T R U C T I O N S

⇒ **Ce formulaire est à remplir en deux exemplaires.**

⇒ **Le bailleur complète la rubrique I.**

⇒ **L'enquêteur complète les autres rubriques.**

oui- non : *biffer la mention inutile*

☐ *cocher la (les) case(s) adéquate(s)*



à c o m p l é t e r p a r l e b a i l l e u r



I. Identification du bailleur :

A. Nom : Prénom :

Raison sociale :

Adresse : rue n° bte.

code postal : localité :

☎ :

B. Identification du(des) propriétaire(s):

Nom(s)	Prénom(s)	Adresse(s)
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

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 10, 3°,b du Code du Logement prévoit que l'obligation de disposer de **boîtes aux lettres fermant à clef** ne s'applique pas aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

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'étudiants **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'étudiants **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**.



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^{ème} 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 portanteOUI - 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 cm² pour les WC ;
- 140 cm² 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 1/14 de la surface du plancher en cas de vitrage vertical ou

à 1/16 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) inadéquation 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 m² de superficie au sol sous une hauteur libre sous plafond de minimum 2 m dans les pièces d'habitation du logement :OUI - NON

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 : $16\text{ cm} \leq H \leq 22\text{ cm}$:.....☐

• non respect de la formule : $G > 0,7H$:.....☐

($H =$

$G =$ )

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 :

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

§ 11. Détecteurs d'incendie

Absence/non- fonctionnement du/des détecteurs d'incendie requis:..... **OUI - NON**

(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 de W.-C. : ☐
- 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 à l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

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 : m²
.....m²
.....m²
- superficie habitable totale :m²
- 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 m².....**OUI - NON**
- 3) La superficie de pièces d'habitation à usage de chambre en relation avec la composition du ménage est contraire au prescrit de l'article 18, §4. 1° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 :**OUI - NON**
- 4) Le nombre de pièces d'habitation à usage de chambre en relation avec la composition du ménage est contraire au prescrit de l'article 18, §4. 2° à 5° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 :**OUI - NON**
- Commentaire éventuel :

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

VI. Récapitulatif et conclusion en cas de logement individuel :

1) - Des manquements ont été relevés aux §1 à 9 et §11, a) :OUI - NON

2) - Problèmes de superficie habitable relevés au §11, b), 1) ou 2) :OUI - NON

En fonction de la superficie habitable, le logement individuel considéré

peut être occupé, au maximum, par : **1 ménage depersonne(s)**

(N.B. : Un ménage peut se composer d'une seule personne)

3) Défauts de respect des normes relatives aux pièces à usage de chambre (§11, b), 3) et 4)) :
.....OUI - NON

4) Défauts de respect de la vie privée relevés au §10) :OUI - NON

5) Commentaires éventuels concernant les points 1) à 4) ci-dessus et liste des travaux éventuels à réaliser :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6) CONCLUSION : L'attestation de conformité est délivréeOUI - NON

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

(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 avec eau chaude réservée à l'usage exclusif des occupants du logement : **OUI - NON**

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

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

le nombre de W.C. 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 :

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

- Superficie habitable individuelle : 10 m² pour une personne;
15 m² pour 2 personnes;
20 m² pour 3 personnes;
(+ 5 m² 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	$S \geq 5,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 7$	$S \geq 10,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 8$
6 à 8	$S \geq 10,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 14$	$S \geq 15,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 15$
9 à 11	$S \geq 15,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 21$	$S \geq 20,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 22$
12 à 14	$S \geq 20,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 28$	$S \geq 25,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 29$
15 à 17	$S \geq 25,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \leq 35$	$S \geq 30,00 \text{ m}^2 \text{ si } n \geq 36$

- Superficie habitable totale (individuelle + collective) :

15 m² pour une personne;

28 m² pour 2 personnes

+ 5 m² 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 ^{er} étage :			
2 ^{ème} étage :			
3 ^{ème} étage :			
4 ^{ème} étage :			

Fonctions possibles : séjour uniquement
cuisine uniquement
séjour et cuisine

3) superficies habitables individuelles et collectives par unité de logement

[illegible]

Mode d'emploi : *il convient de compléter le tableau de la manière suivante :*

- identifier l'unité de logement individuel considérée en **A** en la localisant (X^{ème} étage; gauche, droite; avant, centre, arrière; etc...) et en indiquant son éventuel numéro de boîte;
- mentionner le nombre de pièce à usage individuel qu'elle comporte en **B** et leur(s) superficie(s) habitable(s) en **C**;
- indiquer en **D** la superficie habitable des pièces collectives dont les occupants ont l'usage et pouvant être considérée dans la superficie habitable de l'unité de logement compte tenu des remarques préalables formulées au point 1);
- calculer la superficie habitable totale de l'unité de logement considérée en **E**;
- déterminer la capacité d'accueil du logement en **F** c'est-à-dire le nombre maximum d'occupants autorisé pour le ménage en fonction de la superficie et du nombre de pièces.

- 4) La superficie de pièces d'habitation à usage de chambre en relation avec la composition du ménage est contraire au prescrit de l'article 18, §4. 1° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 :**OUI – NON**
- 5) Le nombre de pièces d'habitation à usage de chambre en relation avec la composition du ménage est contraire au prescrit de l'article 18, §4. 2° à 5° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 :**OUI – NON**

Commentaire :

.....

.....

.....

VII. Récapitulatif et conclusion en cas de logement collectif :

- 1) - Des manquements ont été relevés aux §1 à 9 et §12, 1) à 7).....**OUI - NON**

- En fonction de l'équipement existant en points d'eau potable et en W-C. (au point de vue de leur nombre, de leur localisation et de leurs accès), le logement considéré peut être occupé, au maximum, par :

..... ménage(s)

..... personne(s)

N.B. : un ménage peut se composer d'une seule personne.

- 2) - Problèmes de superficies relevés au §12, b), 2) et 3)**OUI - NON**

- En fonction des superficies (de pièces et totale par unité de logement), le logement considéré peut être occupé, au maximum, par :

..... ménage(s)

..... personne(s)

N.B. : un ménage peut se composer d'une seule personne

- 3) - Défauts de respect des normes relatives aux pièces à usage de chambre (§12, b), 4) et 5)).....**OUI - NON**

- 4) - Défauts de respect de la vie privée relevés au §10).....**OUI - NON**

- 5) - Commentaires éventuels concernant les points 1) à 4) ci-dessus, (liste des travaux éventuels et conseils éventuels, importance des problèmes,...)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6) Conclusion : L'attestation de conformité est délivréeOUI - 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 l'administration communale du lieu où est situé le logement

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

Date :

Signature de l'enquêteur :

Nombre d'annexes éventuelles :