Droits Quotidiens

Que se passe-t-il si mon propriétaire n'a pas de permis de location ?

Mise à jour : Mardi 16 mai 2023
Région wallonne

Avant d'aller plus loin

Avant toute chose, vérifiez si votre propriétaire doit avoir un permis de location.

Pour cela, voyez la fiche "Pour quelles habitations le permis de location est-il nécessaire ?".

Si votre propriétaire doit avoir un permis de location mais qu'il n'en a pas, il y a 2 conséquences possibles :

1/ Votre propriétaire peut avoir des sanctions pénales ou une **amende administrative** lourde.
En pratique, les poursuites sont rares.

2/ Si le **juge de paix** est amené à trancher un conflit locatif, il pourrait **en théorie** considérer **que le bail est nul.**

Dans ce cas, le juge peut ordonner la restitution des 'loyers' au locataire. Mais il accorde généralement au propriétaire une 'indemnité d'occupation' en échange. Si l'indemnité d'occupation est identique au montant du loyer, votre propriétaire ne doit rien vous rembourser.

En pratique, l'absence de permis de location a rarement un impact important sur le contrat de bail. Surtout s'il s'agit uniquement d'un défaut de permis, sans manquement aux critères de salubrité.

Le locataire qui loue une habitation en défaut de permis de location ne pourra probablement pas obtenir la nullité du bail ou la résolution fautive du bail au torts du propriétaire.

Pour en savoir plus sur les conséquences de l'insalubrité, voyez la rubrique :Je pense que mon logement est insalubre. A qui m'adresser pour faire valoir mes droits ?

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

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

Articles 13 et 201 du Code wallon de l'habitation durable

Articles 5.57 à 5.63 du Code civil

Les documents types

Brochure : Permis de location - mai 2021 - éditée par le SPW Logement.