

Colloque Occupations temporaires 28.01.2020

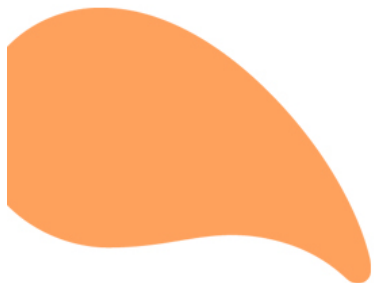
Direction de l'Inspection régionale du Logement



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Des normes spécifiques pour les occupations de logement ?





BRUXELLES LOGEMENT

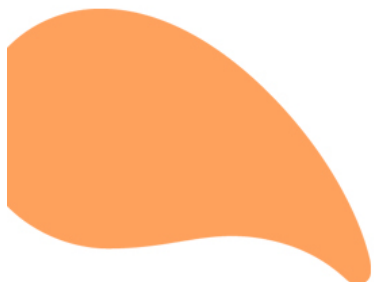
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Cadre juridique actuel

Etude de cas

Cinq pistes

Conclusions



Cadre juridique actuel – Principe

Article 4 §1^{er} du Code du Logement : Les logements doivent respecter les exigences de sécurité, salubrité et équipement élémentaires

MAIS

Article 7 à 14 du Code (procédures DURL) : parlent de « bailleur » et « locataire »

Article 219 § 2 : Le bien *loué* doit répondre aux exigences élémentaires visées à l'article 4 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 (interdictions à la location) et 10 (amendes administratives).

+

Arrêt Conseil d'Etat n°243.325 du 3 janvier 2019, Chabeau

La définition du bailleur (...) suppose nécessairement l'existence d'une location ou d'une offre à la location.



Cadre juridique actuel - Nuances

- **Requalification du contrat par le juge**
- **Article 135 §2 de la Nouvelle Loi Communale**
- **Des normes spécifiques s'appliquent** (incendie, électricité, gaz)
- **Responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle**
- **Les dispositions du Code sont d'ordre public**
Une convention ne suffit pas à écarter son application
Quid si les éléments de fait révèlent que le contrat est davantage un bail qu'une occupation précaire ? (fraude à la loi)
A trancher par le Conseil d'Etat...

Cadre juridique actuel – Jurisprudence

- **C.E. n°187.854 du 12 novembre 2008, Mahnaz :**

Locaux mis à disposition « *par gentillesse* » et « *pour y entreposer des affaires* »

- **C.E. n°211.711 du 2 mars 2011, Immo RD-LK :**

La bailleuse « *soutient qu'elle ignorait l'existence des baux quand elle a acquis l'immeuble et que, lorsqu'elle les a connus, elle n'a admis qu'une occupation précaire des logements pendant le temps nécessaire pour permettre aux occupants d'en trouver de nouveaux; qu'elle conteste, par contre, s'être engagée à poursuivre les baux* ». Or, après l'acquisition, la requérante n'a pas mis fin au bail et a envoyé son numéro de compte.

- **C.E. n°225.283 du 30 octobre 2013, Abdessadak :**

L'installation à un autre étage, tolérée par le propriétaire, révèle l'existence d'un accord verbal. Pour conclure à l'existence d'un bail verbal, il faut établir que l'occupation donnait lieu au paiement d'un loyer. Et donc, il faut établir que le loyer de 100€ concernait bien le nouveau logement.



Cadre juridique actuel - Peu important....

- Le montant du loyer
- La durée du bail
- Le type de bail (résidence principale, étudiant, etc.)

- L'état de fortune du bailleur
- La qualité du bailleur (public/privé)
- La motivation du bailleur (but lucratif ou philanthropique)

- La situation du locataire
(administrative, économique, sociale, etc.)
- Son acceptation de l'état du logement

- La situation urbanistique de droit

Etude de cas – Considérations générales techniques

- **Non-conformité** mais à des degrés variables
Grande variété dans le type de défauts constatés
Pour les immeubles non conçus pour du logement,
défauts spécifiques (électricité, éclairage naturel, etc.)
Défauts liés à la vétusté des installations, au vide prolongé,
à l'absence d'entretien et de rénovation
- **Logements collectifs** avec de grands espaces communs
Difficulté potentielle à identifier le nombre d'occupants,
déterminer l'affectation des pièces (si fonction mixte),
le caractère privatif ou commun des espaces
Espaces communs non prévus pour du logement et très vastes
- **Modes d'occupation et de (auto-)gestion** qui peuvent générer des défauts supplémentaires



Etude de cas – Considérations générales non techniques

- **Partage de responsabilités moins clair que dans le bail**
- **Du temporaire qui parfois dure**
La durée avant travaux est +/- connue et permettrait de signer un bail, au moins de courte durée
- **Occupants** en situation de grande précarité
mais aussi **choisissant la vie en communauté, militants**
⇒ pas forcément temporaire pour l'occupant
- **Attributions non encadrées**
- **Pénurie de logements abordables, publics, sociaux**
délais de rénovation trop longs dans les SISP

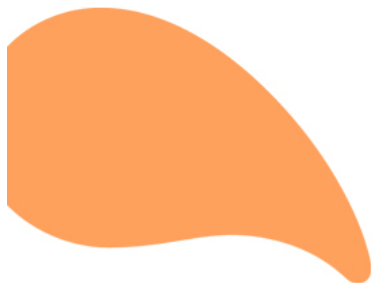
Solution #1 – Statu quo

Avantages : Mettre fin au vide à moindre coût

Objections : Fraudes à la loi

Dangers pour les occupants

Marché locatif à 2 vitesses, économie parallèle, différence de traitement non justifiée entre deux situations identiques



Solution #2 - Un arrêté avec des normes spécifiques

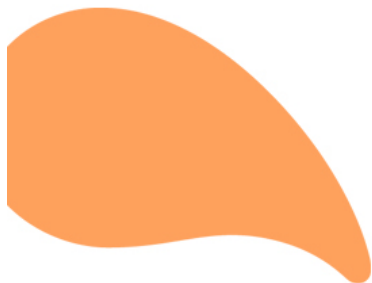
Avantages : Prévisibilité / sécurité juridique
Crée une possibilité de plainte pour les occupants

Objections : Des normes en-dessous de zéro, sous le minimum, des logements moins que décents
Sur quelles normes pourrait-on lâcher du lest ?

Crée également un système à deux vitesses,

Multiplication des régimes d'exception (étudiants, logements collectifs, habitat itinérant, etc.)

Fraudes à la loi



Solution #3 – Des dérogations temporaires

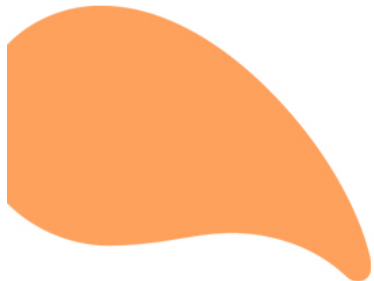
Pendant 12 ou 24 mois, pas d'obligation de respecter les normes

Avantages : Souplesse

Objections : Impossible pour les défauts graves, si risque imminent pour la santé et la sécurité des occupants

Pour les défauts moins graves, cela revient à appliquer le Code (mise en demeure de mettre le logement en conformité dans les 12 + 12 mois)

Après 24 mois, il faut avoir réalisé tous les travaux



Solution #4 – Des conseils lors de la prise en gestion

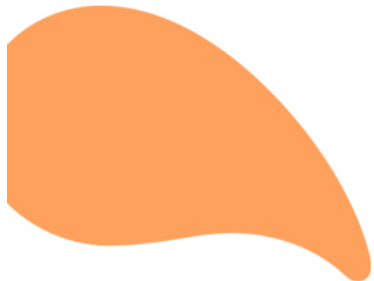
Modèle : procédure droit de gestion publique

Avantages : Cadre non contraignant, sans sanctions

Permettrait de résoudre à l'amiable certains problèmes de sécurité et de salubrité

Objections : Opère un transfert de responsabilité vers la DIRL, sans possibilité pour la DIRL de faire exécuter ses recommandations

Le propriétaire ou le gestionnaire doit de toute façon avoir la même expertise technique, l'intervention de la DIRL n'a pas de plus-value



Solution #5 – Une exonération sous conditions

Avantages : Pas de normes pour une partie des occupations

Objections : Système à deux vitesses

Quelles conditions ?

- Une demande de PU introduite ? Un PU délivré ? Des devis ? Des bons de commandes ?
- Des occupants à bas revenus ?
- Une occupation limitée dans le temps ?
- L'intervention d'une asbl agréée ?
- Un contrôle minimal (visite SIAMU, attestation gaz, électricité, stabilité ?)

⇒ conditions floues, risque de fraudes
et finalement, comment justifier cette différence de traitement



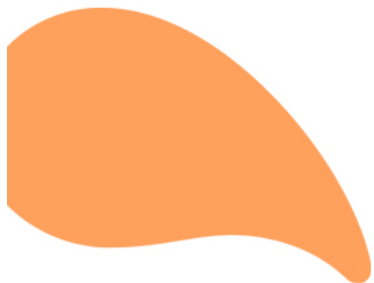
Conclusions

- **Soumettre les occupations temporaires au Code**

Seule solution garantissant le respect
des intérêts des occupants et
du droit constitutionnel à un logement décent

- **La conformité a un prix**

- Pistes d'économie : les finitions, l'esthétique (installations apparentes), le confort
- La santé et la sécurité aussi ont un prix





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Merci pour votre attention !

inspectiondulogement@sprb.brussels

