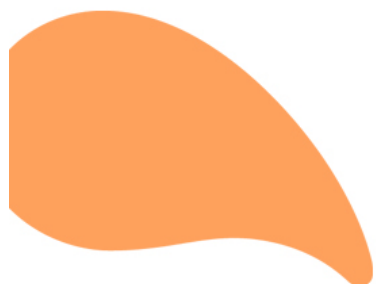




**BRUXELLES LOGEMENT**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES**



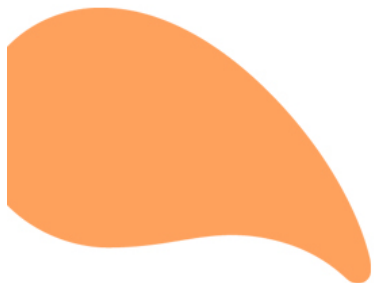


**BRUXELLES LOGEMENT**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES**

# Outils réglementaires de lutte contre le vide et solutions pragmatiques

L'évolution de la politique régionale de lutte contre le vide



**28/01/2020**

[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)  
[www.servicepublic.brussels](http://www.servicepublic.brussels)

# L'évolution de la politique régionale de lutte contre le vide

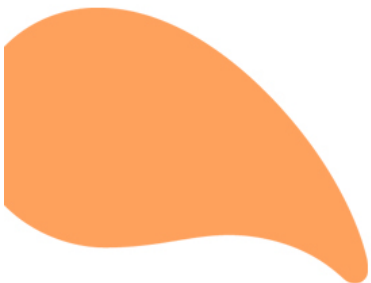


**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

## **Les mécanismes régionaux**

- 1. Le droit de gestion publique**
- 2. L'action en cessation**
- 3. L'amende administrative**



# Le droit de gestion publique

Chapitre II du Code du Logement : Du droit de gestion publique  
=> articles 15 à 19

Qui dispose d'un droit de gestion publique ?

- Tout OIP (Opérateur Immobilier Public) :

=> une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);

ET

- AIS (Agence Immobilière Sociale)

# Le droit de gestion publique

Sur quel type de bien ?

- les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs
- les logements interdits à la location qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ainsi que les logements frappés d'une interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement
- les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale



# Le droit de gestion publique

## Comment initier le DGP ?

### 1. Proposition

L'OIP ou l'AIS propose, par lettre recommandée, au *propriétaire* de l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

### 2. Visite du bien

Les agents de l'inspection régionale du logement peuvent visiter l'habitation entre 8h et 20h à la demande de l'OIP ou de l'AIS et être accompagnés par ce dernier pour déterminer les travaux à réaliser. Possibilité d'avoir recours au Tribunal de police si le propriétaire n'a pas donné son consentement pour la visite.

# Le droit de gestion publique

## 3. Contenu de la proposition

Les conditions de la gestion sont fixées dans un contrat-type qui comprend au moins :

- 1° le loyer proposé par l'OIP ou l' AIS
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'OIP ou l' AIS;
- 3° la partie du loyer affectée au remboursement de l'OIP ou de l' AIS et du coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire d'un droit réel principal.

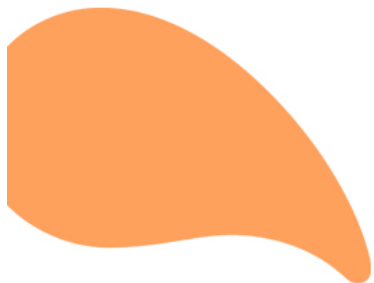
Ces fiches précisent au moins les travaux à réaliser, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement.

# Le droit de gestion publique

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'OIP ou l' AIS au nom et pour compte du propriétaire, ainsi que l'information, par l'OIP ou l' AIS, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

6° les obligations respectives de l'OIP ou de l' AIS et du propriétaire.

=> Le titulaire d'un droit réel principal dispose d'un délai deux mois pour faire part de sa réponse.





# Le droit de gestion publique

## Si refus du propriétaire

En cas de refus du propriétaire sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu, l'OIP ou l' AIS met le propriétaire en demeure de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'OIP ou de l' AIS d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

A l'expiration du délai visé, le droit de gestion publique peut être mis en oeuvre par l'OIP ou l' AIS.



# Le droit de gestion publique

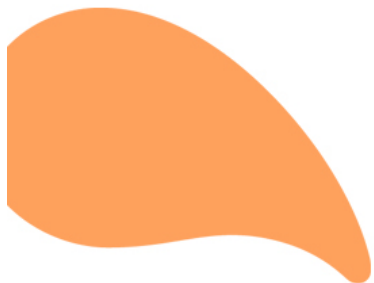
## La prise en gestion

- L'OIP ou l' AIS informe par lettre recommandée le propriétaire de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés précédemment.
- A dater de la notification, l'OIP ou l' AIS dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location, et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social.
- La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique.

# Le droit de gestion publique

Au cours de la gestion publique, l'OIP ou l'ALS informe le propriétaire des actes essentiels de cette gestion :

- remise au minimum d'un rapport annuel
- relevé semestriel des frais engendrés.



# Le droit de gestion publique

Pour quels locataires ?

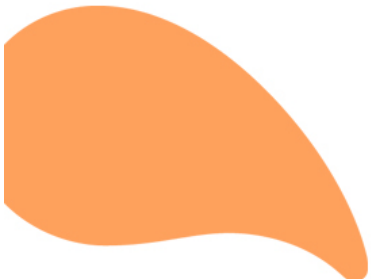
Les logements gérés doivent être prioritairement proposés aux locataires :

- amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement

et

- aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social.

Les baux conclus par l'OIP ou l' AIS sont opposables de plein droit au propriétaire.

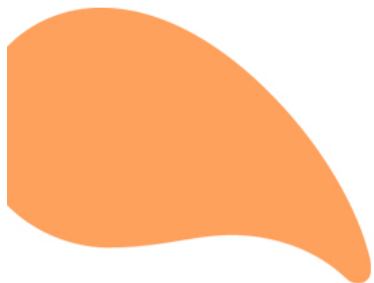


# Le droit de gestion publique

## Fin anticipée de la gestion

A tout moment, le propriétaire peut demander, par courrier recommandé, de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'OIP ou l'AIS.

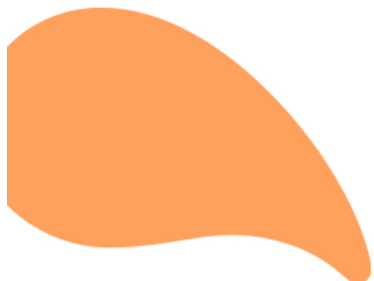
Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.



# Le droit de gestion publique

En cas de reprise du bien par propriétaire, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'OIP ou de l'AIS en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

Si reprise avant l'expiration de la période de prise en gestion initialement fixée, et que l'habitation est à nouveau mise en location par propriétaire, elle l'est moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé, jusqu'à la fin de la période de prise en gestion initialement prévue. Elle doit être offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place.



# Le droit de gestion publique

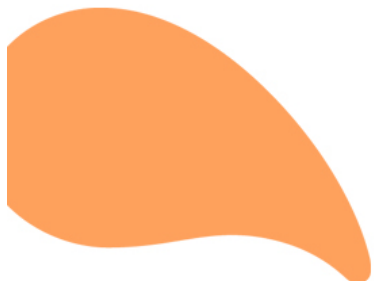
Evolution du DGP :

Institué par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

Principales évolutions depuis 2003 :

- Ajout des AIS avec les OIP
- Création du Fonds de gestion publique + modifications de ce dernier
- Possibilité d'allongement du délai de 9 ans
- Modification des critères de présomption d'inoccupation

Après plus de quinze ans d'existence, le DGP appliqué à peu d'occasions, notamment la Ville de Bruxelles, Saint-Gilles et Forest.

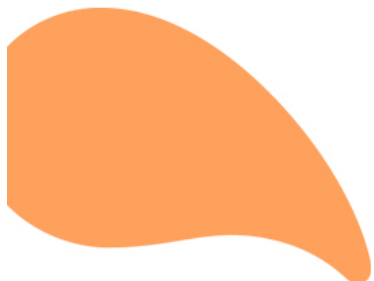


# Le droit de gestion publique

Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune - Législature 2019-2024

*« La réglementation sur le droit de gestion publique sera revue en vue de prévoir, dans le cadre de la lutte contre les logements insalubres et inoccupés, un mécanisme de mise en gestion forcée auprès d'une commune ou d'une AIS. »*

=> Bruxelles Logement est actuellement en charge de l'évaluation du dispositif afin de proposer des adaptations ou une refonte du DGP.





# Le droit de gestion publique

Logements inoccupés et droit de gestion publique – liens entre les chapitre II et III du Code du Logement

## 1. Présomption d'inoccupation ?

### 1.1. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

- à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population
- pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité
- qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation
- pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

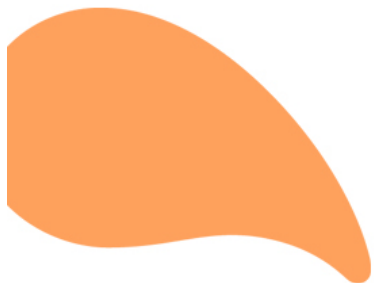


# Le droit de gestion publique

## 1.2. Renversement de la présomption d'inoccupation

La présomption peut être renversée par le propriétaire (ou le titulaire d'un droit réel principal) qui peut justifier l'inoccupation du logement par :

- des raisons légitimes
- un cas de force majeure
- le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés => produire un permis d'urbanisme ou un devis détaillé et entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification. Travaux doivent se poursuivre de manière continue par la suite.



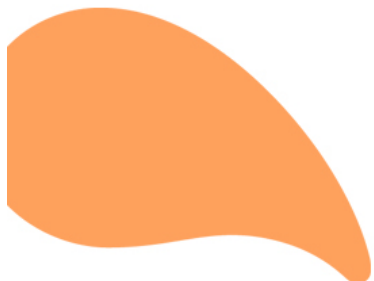
# Le droit de gestion publique

## 2. Plaintes des associations agréées

Les associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile peuvent obtenir un agrément du Gouvernement en vue de déposer plainte :

- à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement visé
- au service régional des logements inoccupés (Cellule logements inoccupé CLI)

Feedback fourni à l'association dans les trois mois de la plainte : existence d'un procès verbal et mise en œuvre de la procédure liée à l'amende administrative

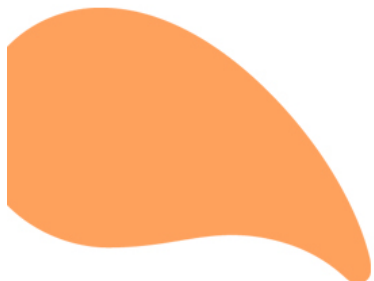


# Le droit de gestion publique

**3. Liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité sur douze mois est inférieure aux seuils fixés par le gouvernement**

**Transmission par Vivaqua et Sibelga à la CLI de la liste des compteurs dont la consommation est inférieure à 5m<sup>3</sup> pour l'eau et 100kwh pour l'électricité.**

**La CLI établit annuellement une liste de ces logements. Celle-ci est tenue à disposition des services communaux en charge de la lutte contre les logements inoccupés. Seuls les agents habilités par le Gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins sont autorisés à accéder à la liste.**



# Le droit de gestion publique

## 4. Inventaires communaux

Au moins une fois par an, les collèges des bourgmestre et échevins communiquent à la CLI la liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation est avérée.

Avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut :

- une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique,
- à l'action en cessation,
- à la plainte du collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement.

## L'action en cessation

Instauré dans la version du Code du Logement de 2009

**Article 22** « *Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion public au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.* »

Mécanisme utilisé lui aussi à quelques occasions notamment RBDH, Ville de Bruxelles, Molenbeek

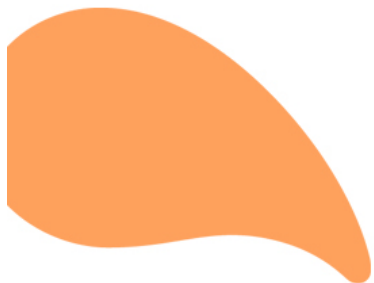


# L'amende administrative

Chapitre III du Code du Logement Des sanctions en cas de logement inoccupé

=> Articles 20 à 23

Maintenir inoccupé un immeuble ou une partie de bâtiment destiné au logement pendant plus de douze mois consécutifs constitue une infraction administrative au Code bruxellois du logement.



# L'amende administrative

## Objectif :

Lutter contre les nombreux logements vides en Région de Bruxelles-Capitale en incitant les propriétaires à remettre leur bien sur le marché locatif ou à envisager toute autre possibilité permettant une occupation optimale du parc résidentiel.

Un service régional chargé du contrôle des sanctions en cas de logement inoccupé : la cellule logements inoccupés (CLI)

## Mission de la CLI

Identifier les logements suspectés d'inoccupation, constater l'infraction, en avertir le propriétaire et le cas échéant notifier l'amende

## Composition de la CLI

1 coordinateur et 8 enquêteurs.



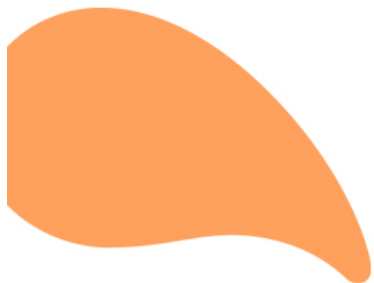
# L'amende administrative

En pratique :

Chaque dossier est attribué à un enquêteur qui le gère de A à Z.

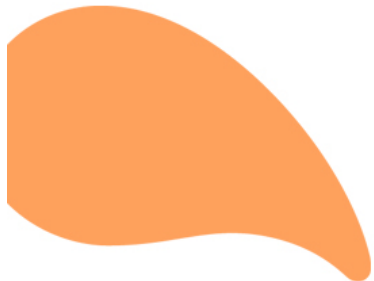
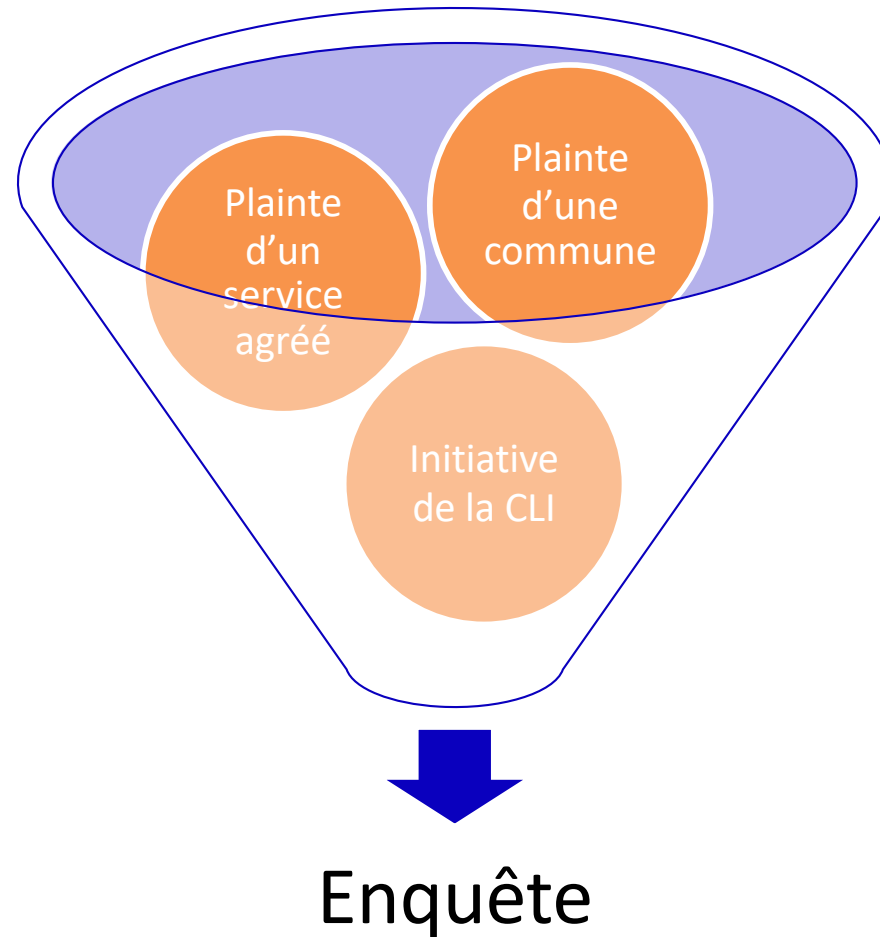
L'enquêteur vérifie l'inoccupation réelle du logement et le cas échéant, adresse la notification de l'amende au propriétaire.

L'entièreté du processus est géré dans une application informatique (Ordobis)



# Phases de la procédure administrative

## 3 possibilités pour initier une enquête



# Départ de l'enquête :

## 1. Plaintes :

- **Les communes** représentées par le Collège des bourgmestre et échevins
- **4 services agréés** : le *Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat* (RBDH), la *Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement* (FÉBUL), l'Union des Locataires Marollienne et Samenlevingsopbouw Brussel.

## 2. Initiative de la CLI :

- Sur base de **recoupement et analyse** de différentes sources d'information (listes Hydrobru et Sibelga, Registre national, permis d'urbanisme, etc)
- Repérages **sur le terrain**

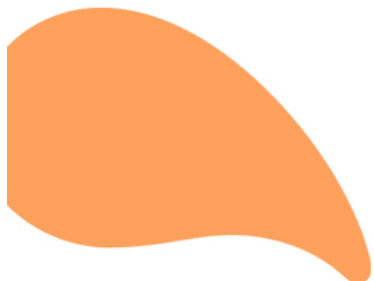
# Phase administrative de l'enquête

## Indices d'inoccupation :

- Recherche et localisation du propriétaire du bien visé (Cadaastre - Registre national)
- Recherche de domiciliations (Registre national)
- Vérification des consommations d'énergie (listes transmises par les opérateurs *Hydrobru* et *Sibelga*)
- Recherche de permis d'urbanisme en cours

## Localisation et visualisation du bien :

- Street view,
- Visualisation de la parcelle du bien (Brugis)
- pré-mesure de la façade.



# Phase administrative de l'enquête

## Première décision :

### ➤ **Stand-by**

Ex : Bien en vente, travaux en cours, etc.

→ L'enquête reprendra après un certain délai.

### ➤ **Sans suite**

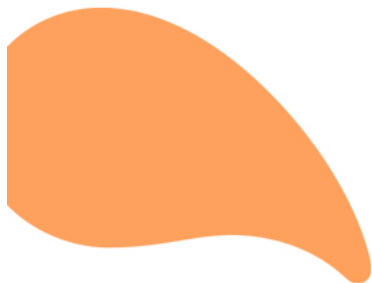
Le bien est occupé.

→ Dossier classé

### ➤ **Soupçon d'infraction**

Les différentes recherches confirment des indices d'inoccupation

→ Rapport de constat



# Enquête de terrain

## Observations in situ :

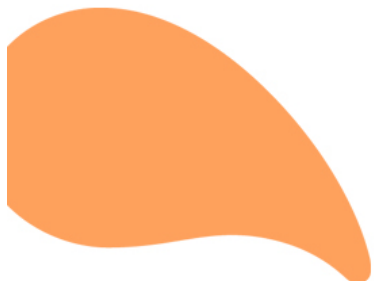
- boîte aux lettres, sonnettes,
- tout élément pertinent (vitre brisée, porte condamnée, etc.).

## Mesure de la façade du bâtiment

- calcul de l'amende

## Prise de photos

- Étayer et documenter le dossier



# Enquête de terrain

## Deuxième décision :

### ➤ Dossier classé

Le bien n'est pas inoccupé.

→ Dossier classé

### ➤ Mise en demeure

Les différentes recherches confirment des indices d'inoccupation depuis plus de 12 mois

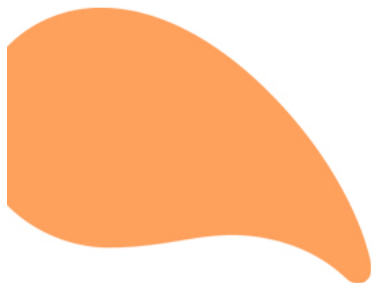
→ Envoi d'un avertissement au propriétaire (+ Rapport de constats)



# Phase de mise en demeure

Le propriétaire dispose de trois mois pour :

- Renverser la présomption d'inoccupation du bien
- OU**
- Justifier l'inoccupation du logement (pour des raisons légitimes ou un cas de force majeure)
- ET**
- Mettre fin à l'infraction





# L'amende administrative

En cas d'absence de réponse du propriétaire ou lorsque les éléments invoqués ne renversent pas la présomption d'inoccupation ou ne la justifie pas : l'amende est notifiée.

## Calcul de l'amende :

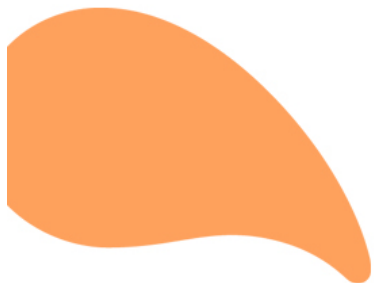
*(500 € x Mètres Courants Façade x Niveaux Inoccupés x Années en Infraction ) x Index*

## Recours :

- auprès du Fonctionnaire délégué, dans les 30 jours suivant la décision du fonctionnaire dirigeant.
- auprès du Conseil d'Etat, dans les 60 jours suivant la décision du Fonctionnaire délégué.

## Récupération de l'amende :

- La comptabilité de la Direction envoie jusqu'à **3 rappels** au propriétaire,
- le dossier est transmis à **Bruxelles Fiscalité pour un recouvrement forcé.**

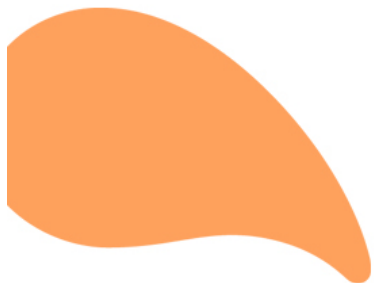


# La rétrocession des amendes

**11** communes sur **19** ont abandonné leur règlement-taxe sur les logements inoccupés.

**85%** du montant **des amendes** perçu **rétrocédé** aux communes ayant **abandonné leur règlement-taxe sur les immeubles inoccupés**.  
Montant devant être affecté à la politique du logement de la commune.

**5%** pour le fonds de gestion publique



# Résultats 2018

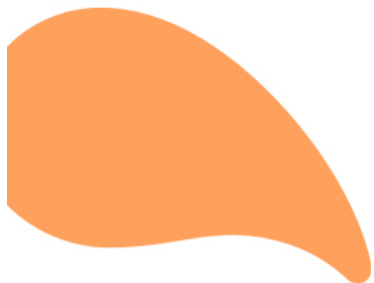
Enquêtes réalisées : 1157 concernant 859 dossiers

Avertissements envoyés: 422

Fin de procédure : 264 dont

- Bien occupé : 80
- Bien en vente ou vendu : 48
- PU – travaux : 72
- Seconde résidence : 11
- Autres raisons (exemple : sortie d'indivisions) : 53

Amendes notifiées : 120



# Occupation temporaire et logements inoccupés

Que vise l'infraction ?

*« Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages. »*

=> Logement manifestement inoccupé ou non occupé conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs

Une occupation temporaire permet-elle de renverser la présomption d'inoccupation ou de justifier l'inoccupation d'un logement ?

En pratique, peu de situations rencontrées par la CLI pour des logements suspectés d'inoccupation et utilisés par le biais d'une occupation temporaire.



# Occupation temporaire et logements inoccupés

Pas possible de généraliser : sera analysé au cas par cas mais...

Quelle occupation temporaire ? Activités socio-culturelles ou logement ?

Si activités socio-culturelles, alors l'occupation temporaire ne constitue pas une raison légitime permettant de justifier l'inoccupation et ainsi renverser la présomption d'infraction.

Pourquoi ?

Car les logements non occupés conformément à leur destination en logement sont considérés comme des logements inoccupés.

Qu'est-ce qui sera analysé ?

La raison même de l'occupation temporaire, c'est-à-dire le projet qui porte sur le bien : PU, travaux programmés, etc.



# Merci de votre attention

Contact :

Fabien Champigny, coordinateur  
Cellule Logements Inoccupés  
Service public régional de Bruxelles  
T 02/204.27.25 • M 0490/52.23.38  
[fchampigny@sprb.brussels](mailto:fchampigny@sprb.brussels)

