

En 2002, nous présentions les lignes de force du projet de code du logement¹. A l'occasion du séminaire organisé en septembre 2003 sur le thème de la lutte contre les logements insalubres à Bruxelles, Nicolas Bernard, assistant aux Facultés universitaires Saint-Louis, décortique le code sous l'angle du rôle dévolu aux communes.

Le code bruxellois du logement et les communes

Promulgué le 17 juillet 2003 et en passe d'être publié, le code bruxellois du logement va prochainement entrer en vigueur². L'ordonnance nourrit une double ambition : améliorer la qualité du bâti et remettre sur le marché les biens inoccupés. Le texte s'articule autour de deux mécanismes : l'attestation/certificat de conformité et le droit de gestion publique. Quelle place le code assigne-t-il à l'autorité communale dans la mise en œuvre de ce diptyque ?

1. Attestation/Certificat de conformité

a) Le rôle — marginal — de la commune dans le contrôle du respect des critères régionaux de qualité

Le code repose tout entier sur un axiome fondateur : tous les biens proposés à la location sur le territoire de la capitale sont désormais tenus d'observer strictement une batterie de critères régionaux de qualité, en sus des règles de droit civil déjà existantes en la matière. La preuve varie cependant suivant le type d'habitation. Le bailleur qui projette de mettre en location un "petit logement"³ ou un "logement meublé" doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location, appelée "attestation de conformité". Pour leur part, les bailleurs non concernés par ce cas de figure (c'est-à-dire ceux qui mettent sur le marché des logements non meublés de plus de 28 mètres carrés) sont dispensés d'accomplir cette procédure liminaire, sans être affranchis pour autant du respect des normes de qualité. Afin de se "rassurer" sur l'état de leur bien⁴ et de se prémunir contre une éventuelle amende consécutive à un constat d'insalubrité⁵, ces bailleurs restent toutefois libres de solliciter un tel permis de location (surnommé, en l'espèce, "certificat de conformité").

Quel que soit le type de bien sur lequel il porte, le permis de location s'obtient auprès du *Service d'inspection régional*. Celui-ci est automatiquement chargé de réaliser une enquête préalable en cas de demande — facultative — de certificat. Dans l'hypothèse, cette fois, d'une demande — obligatoire — d'attestation, le Service d'inspection régional est laissé libre, paradoxalement, de ne pas se déplacer et de se fier à la "déclaration certifiée sincère et exacte" du propriétaire⁶.

C'est donc le Service d'inspection régional qui endosse la délicate mission de délivrer, ou non, le précieux sésame. Cette attribution de compétence peut cependant étonner. D'abord parce que l'épure initiale confiait cette fonction à l'*administration communale* existante, plutôt qu'à un organisme régional créé de

¹ Delvaux Philippe, Bientôt le nouveau code du logement, in *Trait d'Union* n°6, 2002, pp 17-19.

² Voy. Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement, *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1.

³ C'est-à-dire un logement de moins de 28 mètres carrés.

⁴ Suivant l'explication officielle qu'en donne le *Commentaire des articles* du code (*Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 14).

⁵ Saisi sur la base d'une plainte ou agissant d'initiative, le Service d'inspection régional dispose, en effet, d'un important pouvoir de sanction. Si l'amende est susceptible de frapper tous les propriétaires de logements non conformes, elle épargne les bailleurs "consciencieux" qui ont pris soin d'entreprendre les démarches nécessaires à l'obtention du permis de location. Et ce, quand bien même la demande devrait être refusée, eu égard à l'état d'insalubrité du bien. Fixée cependant à un montant extrêmement élevé, puisqu'elle oscille entre 3.000 et 25.000 € (sommes doublées en cas de récidive), l'amende risque, paradoxalement, de ne connaître qu'un nombre marginal de cas d'application.

⁶ L'anomalie n'a pas échappé à la section de législation du Conseil d'État : "Une procédure plus stricte a été prévue pour la délivrance d'un certificat facultatif que pour celle d'une attestation à laquelle les auteurs du projet, en raison de son caractère obligatoire, attachent manifestement plus d'importance". Voy. *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 38.

toutes pièces. Ensuite, et c'est plus significatif, parce que les codes flamand⁷ et wallon⁸ du logement ont, chacun, décidé d'investir de ce rôle le *collège des bourgmestre et échevins*.

Voilà donc l'autorité locale écartée du contrôle du respect des normes régionales de qualité. À titre de comparaison, la commune wallonne non seulement possède le pouvoir de délivrer le permis de location, mais a reçu du code la charge expresse d'assurer le respect effectif des critères de salubrité par lui édictés. Ainsi le bourgmestre est-il autorisé, dans ce cadre, à "prendre des mesures conservatoires", à "ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition" ou encore à "prononcer l'interdiction d'occuper"⁹.

Regrettable, la mise à l'écart de cet incontournable acteur de proximité qu'est la commune dans le contrôle de la qualité des biens peut sembler incohérente lorsque l'on sait que c'est le bourgmestre qui est chargé, par l'ordonnance, de faire respecter "l'exécution de l'interdiction" de louer. Prononcée par le Service d'inspection régional toujours, cette décision d'interdiction frappe notamment les propriétaires restés en défaut de réaliser les travaux de régularisation exigés par le même Service¹⁰.

Sur les modalités d'action du bourgmestre dans cette mission, le code se montre peu disert. Tout juste le bourgmestre est-il tenu d'examiner, "le cas échéant", "toutes les possibilités de relogement des personnes concernées". Pour sa part, le Commentaire des articles précise, dans une formule sibylline, que le bourgmestre veille à la bonne exécution de l'interdiction "à l'instar d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale"¹¹. Enfin, évoquant en séance plénière du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le "rôle ingrat" réservé par le code au bourgmestre, le Secrétaire d'État bruxellois chargé du Logement a pris soin de n'y voir qu'une "obligation de moyens", appelant d'ailleurs au "concours des autres autorités"¹².

b) Un pouvoir de police générale intact

Si elle n'est pas associée plus étroitement par la réglementation régionale à la lutte contre la dégradation du bâti, l'autorité locale conserve sa compétence propre. En d'autres termes, son pouvoir de *police générale* en matière de salubrité publique, fondé sur l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, ne semble pas devoir être affecté par l'adoption du code¹³. C'est que Région et communes évoluent dans des

⁷ Décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *M.B.*, 19 août 1997. On lira, sur le permis de location flamand, G. INSLEGERS, "Le Code flamand de l'habitat : du contrôle à la promotion de la qualité des habitations", *Échos log.*, 1997, p. 145 et s. Voy. également M. DAMBRE, "Enkele aspekten van woningkwaliteitsregelingen", *Redrim.*, 2001, p. 121 et s.

⁸ Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, *M.B.*, 4 décembre 1998. Sur la version wallonne du permis de location, voy. M. QUINTIN et B. JADOT, "La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Droit communal*, 2000, p. 94 et s., L. THOLOMÉ, "La qualité de l'habitat à travers le Code wallon du logement : un premier état des lieux", *Redrim.*, 2001, p. 38 et s., ainsi que N. BERNARD, "Le permis de location en Région wallonne", *Les baux. Commentaires pratiques*, 2003 (à paraître).

⁹ Suivant l'auditeur du Conseil d'État, cette disposition permettrait au bourgmestre de prendre un arrêté d'inhabitabilité à l'encontre du bien dépourvu de permis de location quand bien même l'état de dégradation du logement ne nécessiterait pas, *in se*, pareille sanction. "Par le seul effet du Code wallon du logement, il est désormais interdit de mettre un logement en location sans avoir, au préalable, obtenu un permis de location. L'interdiction d'occuper le logement non couvert par un permis de location n'est pas tributaire de l'existence de causes de salubrité". Voy. *Échos log.*, 2002, p. 27.

¹⁰ Initialement, l'interdiction n'était pas envisagée en cas d'absence de demande de permis de location, ce qui ne risquait pas d'incliner les bailleurs au volontarisme. L'on doit heureusement à la vigilance de la commission "Logement et rénovation urbaine" du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale d'avoir corrigé cet oubli fâcheux.

¹¹ *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 19.

¹² Séance du 15 juillet 2003.

¹³ "Sans préjudice de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, le gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences", dispose d'ailleurs l'article 4, §1er, alinéa 2 du code bruxellois, souligné par nous.

sphères autonomes, quoique non étanches¹⁴. Alors que la première poursuit un objectif global "d'amélioration des conditions de logement"¹⁵, les secondes sont plutôt concernées par la salubrité dans le sens "hygiénique" du terme (lequel épouse d'ailleurs l'étymologie du mot)¹⁶.

En suite de quoi, l'adoption du code (qui entraîne, dans son sillage, un éventail de règles de qualité) n'a nullement pour effet de dépouiller les communes de leur pouvoir de prendre, dans leur champ de compétences, des normes de salubrité complémentaires¹⁷. Le *Commentaire des articles* ne prévoit-il pas lui-même, à propos des exigences énoncées par l'article 4 du code, qu'il s'agit là de "normes minimales que les communes peuvent compléter"¹⁸ ? Encore l'autorité locale devra-t-elle veiller alors à ensermer soigneusement son action dans les limites de la nouvelle loi communale et s'abstenir de vouloir exécuter des règles du ressort spécifique de la région (comme la superficie minimale du logement par exemple)¹⁹.

2. Droit de gestion publique

Second volet de l'ordonnance, le droit de gestion publique vise à remettre sur le marché de la location les biens inoccupés. S'il s'inspire directement des codes flamand et wallon du logement, il n'en possède pas moins une "personnalité" propre. Schématiquement, le mécanisme bruxellois confère à une série d'opérateurs immobiliers (dont la commune, le C.P.A.S. et la Régie communale autonome)²⁰ le pouvoir de capter des logements improductifs afin de les réinjecter, après réfection éventuelle, dans le circuit locatif. S'agissant d'une toute nouvelle prérogative communale, l'on se permettra, ici, de se montrer davantage systématique dans l'exposé.

a) Champ d'application

Peuvent tomber sous le coup du droit de gestion publique l'ensemble des habitations dites inoccupées, de même que les logements qui n'ont pas fait l'objet des travaux de rénovation exigés par le Service

¹⁴ Sur la "compétence logement" de la commune, lire entre autres M. BOVERIE et J. ROBERT, "Les communes et la politique du logement", *Mouv. comm.*, 1996, p. 587 et s.

¹⁵ Cf. C.E., 27 mars 2002, Rosier c. Ville de Dinant, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69.

¹⁶ Voy. notamment C.E., 21 février 2002, Dejardin c. Bourgmestre et Ville de Mons, n°103.845, *Échos log.*, 2002, p. 154.

¹⁷ Et, entre les règlements communaux existants et les nouvelles mesures régionales, c'est la norme la plus "sévère" qui s'appliquera. Ainsi, la règle communale plus exigeante se surajoutera à l'exigence minimale de la Région, tandis que le décret régional supplantera le règlement plus "laxiste" émanant de la commune. Cf. Ch. MERTENS et M. BOLCA, *Le nouveau Code wallon du Logement ou le droit régional en mouvement*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 38.

¹⁸ *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 14. Parallèlement, l'exposé des motifs du code wallon du logement admet officiellement : "les communes pourront, dans le cadre de leur propre compétence en matière de salubrité et dans le respect des normes régionales, fixer des normes plus contraignantes" (*Doc. parl.*, Cons. rég. w., sess. ord. 1997-1998, n°371/1, p. 6. Voy. également p. 11).

¹⁹ L'illustration suivante est, à cet égard, particulièrement édifiante. Si, comme on l'a vu, la commune wallonne s'est vue confier par le code wallon du logement une place importante dans le contrôle du respect des critères régionaux de salubrité, il ne lui a pas été conféré, en revanche, le pouvoir de prendre les *règles d'exécution* de ceux-ci, la prérogative étant réservée au Gouvernement. Parce que la question de la superficie du logement, réglée par le code wallon, déborde la stricte compétence hygiénique de l'autorité locale, le Conseil d'État a décidé de suspendre un règlement communal édicté par la ville de Dinant et destiné à donner aux occupants de petits logements un espace de vie plus important que celui que prévoient les normes minimales arrêtées par le code et le Gouvernement. Et ce, en dépit du fait que la ville de Dinant avait pris soin d'asseoir son règlement sur l'article 135, §2 de la nouvelle loi communale plutôt que sur le code wallon du logement. Voy. C.E., 27 mars 2002, Rosier c. Ville de Dinant, n°105.215, *Échos log.*, 2002, p. 69.

²⁰ Les autres titulaires du droit de gestion publique sont le Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du logement de la région bruxelloise (S.L.R.B.), la société immobilière de service public (S.I.S.P.) et, enfin, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. À l'inverse de leurs homologues du sud du pays, les agences immobilières sociales bruxelloises ne font pas partie des bénéficiaires.

d'inspection régional²¹ (à moins qu'ils ne soient occupés par leur propriétaire²²) et les logements déclarés inhabitables par le bourgmestre sur pied de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Sont présumés inoccupés les logements qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à son affectation pour une période d'au moins douze mois consécutifs, ainsi que les logements 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 gouvernement.

Sur la proposition de la section de législation du Conseil d'État, soucieuse d'encadrer cette "ingérence majeure dans le droit de propriété" qu'est le droit de gestion publique²³, le législateur ordonnancier a veillé à attacher aux deux dernières présomptions un caractère réfragable²⁴. Ainsi, l'absence de mobilier ou la médiocrité de la consommation d'eau ou d'électricité ne suffit plus à réputer l'habitation abandonnée lorsque, dans le même temps, le propriétaire parvient à "justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire"²⁵.

Par ailleurs, le législateur a glissé *in extremis* dans le code la disposition suivant laquelle la domiciliation du propriétaire (personne physique) dans les lieux permettait de tenir pour occupé un logement vide.

Si le droit de gestion publique apparaît comme une stimulante initiative, il souffre à notre estime d'un champ d'application par trop restreint. Reprenons dès lors celui-ci, point par point. Et relevons tout d'abord que le nombre des logements déclarés en défaut de travaux de rénovation dépendra, en dernière instance, des moyens financiers et des ressources humaines alloués au Service d'inspection régional, pour ne pas parler du zèle. Or, seuls vingt fonctionnaires seront affectés au nouvel organisme régional alors que, de manière unanime, il en faudrait au moins le quadruple pour assumer correctement la tâche...

Parce qu'il s'abstient, ensuite, d'étoffer la gamme des solutions de relogement mises à la disposition de la commune, le code ne risque pas d'inciter le bourgmestre à multiplier les arrêtés d'inhabitabilité²⁶.

Par ailleurs, certains propriétaires madrés de Wallonie, soumis en la matière à un régime plus strict encore²⁷, pourront expliquer à leurs homologues de la capitale qu'il suffit souvent de disposer dans le logement un mobilier minimal (table, lit et chaises) pour réussir à s'exonérer du droit de gestion publique²⁸.

Et contrairement à la judicieuse suggestion du Conseil consultatif du logement, le législateur régional a décidé de ne faire aucun usage officiel des éventuels inventaires communaux existants qui répertorient, à des fins de taxation notamment, les immeubles inoccupés sur le territoire de la municipalité²⁹.

²¹ Le Service d'inspection régional peut être saisi sur plainte ou agir à la suite d'une demande de permis.

²² L'exemption a été ajoutée *in fine* par le législateur en vue d'apaiser les craintes de la section de législation du Conseil d'État, inquiète du caractère potentiellement disproportionné de la mesure ("on ne peut pas exclure qu'il s'agisse d'un logement occupé par le propriétaire [...] même si le logement ne remplit pas les conditions prescrites"). *Voy. Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 44.

²³ *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 44.

²⁴ C'est-à-dire que les présomptions peuvent être renversées.

²⁵ L'incise devrait opportunément permettre à l'ordonnance d'éviter le sort réservé par la Cour d'arbitrage au droit de gestion sociale *wallon*, annulé partiellement pour avoir érigé en présomption *irréfragable* d'inoccupation une faible consommation d'eau/d'électricité ainsi que l'absence d'inscription aux registres de la population (C.A., 25 octobre 2000, n°105/2000, *M.B.*, 13 novembre 2000).

²⁶ Or, dans son arrêt Jadoul, le Conseil d'État a encore réitéré la nécessité pour l'autorité locale d'envisager les possibilités effectives de relogement avant de prononcer l'inhabitabilité (C.E., 23 septembre 1999, Jadoul, n°82.382, *Amén.*, 2000, p. 199 et s., obs. N. Van Damme).

²⁷ Puisque, dans le sud du pays, la présomption afférente à l'absence de mobilier ne saurait être renversée (sans que, étrangement, la Cour d'arbitrage, là, ne s'en émeuve).

²⁸ On recourt également à d'autres stratagèmes, comme le bail de complaisance, l'occupation familiale fictive, etc.

²⁹ Dans un méritoire souci d'intégration des différentes politiques publiques, le dispositif flamand repose expressément, lui, sur les inventaires communaux réalisés dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement

Enfin, les fraudes à la domiciliation (fictive), expérimentées notamment en matière d'allocations sociales, sont suffisamment répandues pour qu'il y ait lieu de s'inquiéter des dérives en germe dans cette faculté offerte au propriétaire.

b) Procédure

L'opérateur immobilier qui a repéré un bâtiment vide adresse une proposition formelle au propriétaire³⁰. Par l'entremise de celle-ci, il demande à son interlocuteur de bien vouloir le laisser gérer directement le bien en vue de le mettre en location, après réflexion éventuelle. Le tout dans les conditions fixées par un contrat-type déterminé par le gouvernement, lequel indiquera notamment le loyer (fixé selon des critères arrêtés par le Gouvernement), la nature des travaux éventuels à réaliser ainsi que la rémunération de l'opérateur immobilier (destinée à rembourser le coût de la rénovation).

En cas de refus de l'intéressé sans motifs sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans les deux mois, l'opérateur immobilier met le propriétaire négligent en demeure de louer lui-même l'habitation après avoir, suivant le cas, procédé à la réhabilitation. À l'expiration d'un délai qui ne saurait être inférieur à deux mois, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre si, dans l'intervalle, aucun changement n'est intervenu³¹.

c) Exercice

Comment s'exerce, concrètement, le droit de gestion publique ? S'il se montre discret sur la question, le code dévoile néanmoins les principales modalités de fonctionnement de cette prérogative novatrice. Une fois officiellement investi du droit de gestion publique, l'opérateur immobilier dispose de la compétence de gérer le bien pendant neuf ans (maximum), à dater de la rénovation éventuelle du logement. Durant cette période, il n'est tenu qu'à une seule obligation : (re)mettre l'habitation sur le marché locatif. Pour le surplus (public visé, durée du bail, etc.), l'opérateur immobilier reste manifestement libre de conduire la politique locative qu'il jugera appropriée. Au minimum, il est autorisé par le code à engager les frais nécessaires en vue de l'établissement ou du maintien de la relation locative.

Titulaire du contrat de bail, qu'il passe directement avec le locataire³², l'opérateur immobilier perçoit lui-même les loyers, avant de les rétrocéder au propriétaire, déduction faite de tous les frais engendrés — directement ou indirectement — par la gestion publique³³. Logiquement, c'est lui également qui se charge de l'obtention du permis de location. En toute hypothèse, les baux conclus entre l'opérateur immobilier et le preneur sont opposables de plein droit au propriétaire.

flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (*M.B.*, 1er mai 1996).

³⁰ Le code ne dit rien, hélas, sur l'éventuelle situation de concurrence entre opérateurs immobiliers.

³¹ Notons que le code wallon du logement instaure un degré supplémentaire de procédure, puisqu'il n'investit pas automatiquement l'opérateur immobilier du droit de gestion sociale mais l'astreint à en obtenir la charge auprès du *juge de paix*. Ce recours à la justice, chargée de "respecter l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement", est conçu par les travaux préparatoires comme une "garantie" qui se déploie à la fois "contre l'arbitraire qui pourrait animer certains opérateurs immobiliers" et "contre la violation du droit de propriété" (*Doc. parl.*, Cons. rég. w., sess. ord. 1997-1998, n° 371-1, respectivement p. 7, 20 et 21). Au contraire, les promoteurs du code bruxellois jugent ce détour trop "lourd" (*Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 22), à l'instar du reste des instigateurs du code flamand du logement.

³² Par analogie avec la situation qui prévaut en Région wallonne, la convention locative devrait logiquement s'inscrire dans le cadre de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale.

³³ En Flandre, le propriétaire ne perçoit pas de loyer mais une indemnité équivalente au revenu cadastral (lequel, on le sait, est largement inférieur à la valeur locative réelle), sans que cette indemnité puisse dépasser le loyer reçu par l'opérateur immobilier.

Quel type de contrat l'opérateur immobilier doit-il conclure avec le propriétaire ? Dans le silence du texte, le *Commentaire des articles* laisse entendre qu'il s'agit d'un mandat de gestion. Dès lors, l'opérateur immobilier agira en nom et pour compte du propriétaire, dont il est censé représenter les intérêts³⁴.

Et à quel régime locatif seront assujettis les locataires d'un bien pris en gestion publique (bail privé par exemple ou contrat de location sociale) ? Le code reste, hélas, peu prolixe sur la question. Tout au plus accorde-t-il à l'opérateur immobilier "la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social"³⁵. Ce qui ne signifie cependant pas, au cas où il s'agirait d'une société immobilière de service public, que la réglementation locative sociale doit trouver intégralement à s'appliquer. Car le bail social est traditionnellement conclu pour une durée *indéterminée*, alors que le droit de gestion publique prend, lui, fin après neuf ans maximum. Sans compter que le loyer est fixé, dans le parc public, en fonction des revenus du locataire, ce qui l'empêcherait, transposé au droit de gestion, de répercuter le coût des travaux.

De la même manière, la liberté contractuelle ne saurait être absolue au cas où le titulaire du droit de gestion publique devrait être un autre opérateur immobilier que la S.I.S.P. Car, en toute hypothèse, le montant du loyer sera arrêté par le Gouvernement³⁶ tandis que les logements doivent prioritairement être proposés aux locataires qui sont amenés à quitter une habitation ne répondant plus aux normes régionales de salubrité.

d) Extinction

Le droit de gestion publique s'éteint suivant une double modalité. En théorie, il court jusqu'à son terme prévu. À tout moment cependant, le propriétaire peut demander de reprendre la gestion de son habitation, à la condition expresse d'avoir remboursé au préalable le solde de "l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement" par l'opérateur immobilier. Si l'opérateur donne son accord à la reprise de gestion, il subroge alors le propriétaire dans ses droits et obligations contractuels.

En toute hypothèse, l'habitation qui est mise à nouveau en location par le propriétaire au terme du droit de gestion publique doit être proposée, par priorité, au locataire en place. Lequel, par surcroît, ne peut se voir imposer un loyer qui dépasse de plus de la moitié le dernier loyer payé.

En guise de conclusion sur le droit de gestion publique, qu'il soit simplement permis de dire que ce nouvel instrument doit moins s'analyser comme une menace pour les propriétaires, dont il constituerait une atteinte à leur droit, que comme une véritable instance de médiation de marché. En somme, cette interface permet, au bénéfice de tous, de socialiser le marché privé et d'offrir des logements décentes aux personnes démunies³⁷.

3. Tutelle

Enfin, sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998³⁸, le texte instaure un mécanisme spécifique de tutelle régionale sur les municipalités bruxelloises. Ainsi, dans tous les cas où la commune a reçu du code

³⁴ Outre la possibilité du mandat de gestion, le code wallon du logement prévoit également l'hypothèse de la location/sous-location. Sur les implications concrètes qu'entraînent, pour les différentes parties, les figures respectives du mandat de gestion et de la location/sous-location, voy. N. BERNARD, "Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ?" (en collaboration avec D. Maillard), *J.T.*, 1999, p. 145 à 150 (les A.I.S. elles aussi fonctionnent, en effet, sur ce double mode juridique).

³⁵ Précédemment, le texte offrait juste au propriétaire "la faculté de louer le bien à titre d'habitation sociale". Elliptique, cette référence appelait un réel effort de clarification de la part du législateur ordonnancier. Ne fut-elle pas d'ailleurs brocardée, à raison mais en vain, par le Conseil consultatif du logement, pour son extrême imprécision ?

³⁶ Notons que le logement *wallon* pris en gestion sociale par un autre opérateur immobilier que la S.I.S.P. est soumis aux dispositions afférentes aux agences immobilières sociales. Pour sa part, l'habitation *flamande* est, dans tous les cas de figure, assujettie à la réglementation relative au logement social.

³⁷ Un peu à la manière des agences immobilières sociales.

³⁸ Ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 17 juillet 1998.

le pouvoir de prendre des mesures, le gouvernement exerce une tutelle de substitution en cas de défaillance des autorités locales, après deux avertissements consécutifs.

Conclusion

Si le rôle dévolu aux instances communales par le code bruxellois du logement dans le contrôle du respect des règles de qualité s'avère relativement marginal, la municipalité garde intact son pouvoir de police générale en matière de logement, qu'elle peut (doit !) dès lors continuer à exercer pleinement, dans le respect des normes régionales. Plus significatif par contre, la commune hérite, avec d'autres, du pouvoir — non négligeable — de mettre en branle et d'assumer la procédure du droit de gestion publique. Puissent les autorités locales développer une véritable volonté politique susceptible de mener cette lourde tâche à bien. Encore faudrait-il cependant qu'elles soient dotées de moyens financiers et humains en rapport avec cette nouvelle mission. À peine de quoi, le code du logement risque bien de rester lettre morte et d'apparaître comme un énième alibi social...