

NORMES RELATIVES AUX IMMEUBLES ABANDONNES

1. ARTICLE 135, § 2, DE LA NOUVELLE LOI COMMUNALE

Les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Parmi les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes, on trouve « *la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine* ».

Cette disposition constitue la base légale des arrêtés et des règlements (ordonnances) de police adoptés en la matière.

2. ARTICLE 134 *BIS* DE LA NOUVELLE LOI COMMUNALE

« Sur requête motivée du président du conseil de l'aide sociale, le bourgmestre dispose à partir de la mise en demeure du propriétaire d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois, afin de le mettre à la disposition de personnes sans abri. Le droit de réquisition ne peut s'exercer que dans un délai de six mois prenant cours à dater de l'avertissement adressé par le bourgmestre au propriétaire et moyennant un juste dédommagement. »

Le Roi définit, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, les conditions et les modalités dans lesquelles le droit de réquisition peut être exercé. Cet arrêté fixe également la procédure, la durée d'occupation, les modalités d'avertissement du propriétaire et ses possibilités d'opposition à la réquisition ainsi que les modes de calcul du dédommagement ».

Cette disposition a été introduite par la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire.

Voir également :

1° Arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134 *bis* de la nouvelle loi communale

Cet arrêté organise la procédure de réquisition d'immeubles abandonnés. On entend par immeuble abandonné, l'immeuble bâti relevant du domaine privé d'une personne morale de droit public belge ou appartenant à une personne de droit privé, qui est manifestement inoccupé et non affecté effectivement à une activité de quelque nature que ce soit. Pour pouvoir valablement entamer la procédure de réquisition, le bourgmestre doit, dans les six

mois précédant l'avertissement, avoir fait établir ou mettre à jour un inventaire d'immeubles abandonnés depuis plus de 6 mois, situés sur le territoire de sa commune. Le président du conseil de l'aide sociale adresse au bourgmestre une requête de réquisition exposant les besoins en logements destinés à des personnes sans abri qui la justifient. Dans le mois de la réception de la requête, le bourgmestre détermine les immeubles à réquisitionner en tenant compte notamment du coût des travaux nécessaires pour les rendre propres à l'usage d'habitation et de la durée des réquisitions sollicitées dans la requête. Les travaux sont effectués à l'initiative de la commune. Le bourgmestre donne au propriétaire avertissement de son intention de réquisitionner un immeuble déterminé, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. Le délai de 6 mois pour l'exercice du droit de réquisition, visé à l'article 134 *bis* précité, court à partir du jour de la réception de cet avertissement. A dater de la réception de l'avertissement, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour faire valoir, par lettre recommandée avec accusé de réception, son opposition motivée à la réquisition envisagée. Le bourgmestre a un délai d'un mois pour se prononcer sur l'opposition. S'il ne se prononce pas, il ne peut pas poursuivre la réquisition. S'il accueille favorablement les motifs, il renonce à poursuivre la réquisition ; s'il n'accueille pas les motifs, il notifie sa décision motivée d'exercer son droit de réquisition au propriétaire. Dans les cas où la réquisition est poursuivie, une convention fixant la durée d'occupation de l'immeuble, la nature des travaux éventuels et le montant du juste dédommagement est passée entre la commune et le propriétaire dans le mois suivant l'expiration des délais précédents.

A défaut de convention, le bourgmestre prend un arrêté de réquisition notifiée dans les sept jours ouvrables. La durée de l'occupation est fixée en fonction des besoins en logements destinés à des personnes sans abri et des travaux nécessaires pour rendre l'immeuble concerné propre à l'usage d'habitation. Le montant du juste dédommagement doit correspondre à celui d'un revenu locatif évalué en fonction des éléments énumérés dans l'arrêté. Si en cours de réquisition, le propriétaire vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, il peut à tout moment demander par lettre recommandée au bourgmestre de mettre fin anticipativement à la réquisition en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement. Il en va de même lorsque la demande concerne des collatéraux jusqu'au troisième degré. Dans ce cas, le bourgmestre restitue les lieux au propriétaire dans un délai de six mois. Ce délai prend cours le jour où les travaux effectués à l'initiative de la commune ont été remboursés ou le jour où un accord est passé. L'occupation par le propriétaire ou par une personne de sa famille doit être effective dans les trois mois de la restitution par le bourgmestre et continue pendant au moins deux années. En cas de non-observation de cette règle, le propriétaire verse à la commune une indemnité.

2° C.E., 3 décembre 1997, *A.s.b.l. Syndicat national des propriétaires*, n° 69.976

L'article 5, § 2, seconde phrase, de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 précité a été annulé par cet arrêt. Jugé que cet article 5 prévoit qu'avant de pouvoir prendre une décision, le bourgmestre doit avertir le propriétaire de son intention de réquisitionner, lequel dispose d'un délai d'un mois pour faire valoir son opposition motivée à la réquisition envisagée. Si le propriétaire ne fait pas usage de cette faculté, il est irréfragablement présumé accepter la

réquisition. A moins de priver de toute portée l'adverbe 'irréfragablement', cette disposition doit être comprise comme interdisant au propriétaire qui n'a pas envoyé son opposition dans le délai, d'encre contester de quelque manière que ce soit le principe de la réquisition, et notamment de saisir le juge de paix à ce sujet. La loi n'autorise pas le Roi à restreindre le droit du propriétaire de saisir le juge de paix de toute contestation relative à l'exercice du droit de réquisition.

3° Article 591, 8°, du Code judiciaire

*« Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :
8° de toutes contestations relatives à l'exercice du droit de réquisition exercé par le bourgmestre des immeubles abandonnés visés à l'article 134bis de la Nouvelle loi communale ».*

3. ARRETE DE L'EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 19 JUILLET 1990 RELATIF A L'ACQUISITION PAR LES COMMUNES D'IMMEUBLES ABANDONNES
--

Le Ministre peut aux conditions et selon les modalités prévues par le présent arrêté, octroyer aux communes des subventions pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés, après rénovation, principalement au logement. La commune doit s'engager à ne pas aliéner les immeubles acquis sans l'accord préalable du Gouvernement. A défaut, des sanctions sont prévues à l'égard de la commune.

3

Voir également :

1° Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1999 relatif à la vente par les communes et les CPAS de certains immeubles

Cet arrêté s'applique aux immeubles des communes et des CPAS visés, notamment, par l'arrêté du 19 juillet 1990 précité. Il prévoit qu'une commune ou un CPAS peut vendre un immeuble pour lequel un subside lui a été octroyé en vertu de cet arrêté dix ans après la liquidation de la dernière tranche du subside, et moyennant l'autorisation préalable du Ministre de la Rénovation urbaine ou de la personne qu'il délègue à cette fin. Cette autorisation ne peut être octroyée que si les conditions du subside ont été respectées et la demande doit être accompagnée d'un inventaire actualisé de la situation locative du bien. L'intégralité du subside doit être remboursée au Fonds d'aménagement urbain et foncier créé par l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à moins que le bien ne soit vendu plus de 30 ans après l'octroi du subside. Le bien ne peut être vendu qu'à une personne physique qui l'occupe ou, à défaut d'intérêt, à une personne qui satisfait aux conditions de revenus du logement social. L'acquéreur s'engage à occuper le bien personnellement à titre de résidence principale pendant 10 ans. Le bien ne peut être vendu à une personne titulaire d'un droit réel sur un autre immeuble. Des conditions de vente précises sont incluses dans le contrat conclu avec l'acquéreur. La commune ou le CPAS

dispose d'un droit de tirage sur le fonds d'aménagement urbain et foncier. Les différentes procédures sont définies dans l'arrêté.

2° Circulaire ministérielle n° 2 du 28 mars 1991 relative aux subsides aux communes pour l'acquisition d'immeubles abandonnés

3° C.E., 28 janvier 1999, *Société anonyme Compagnie d'entreprises CFE*, n° 78.446

Selon le Conseil d'Etat, ni le Code du logement, ni l'arrêté du 19 juillet 1990 n'ont « *pour effet d'habiliter les communes à recourir au procédé de l'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir des immeubles insalubres* » et « *que si une expropriation est néanmoins décidée, elle devra se fonder sur une disposition législative explicite et se conformer aux règles contenues dans celle-ci* ».

4. ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 12 FEVRIER 1998 ORGANIQUE DE LA RENOVATION OU DE LA DEMOLITION SUIVIE DE LA RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES DES COMMUNES ET DES CPAS

Dans la limite des crédits prévus à cette fin dans le budget régional, le Gouvernement peut aux conditions et selon les modalités fixées par le présent arrêté, octroyer aux communes et aux CPAS des subventions pour :

- la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadapté ;
- la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine.

4

La demande de subvention est introduite par la commune ou par le CPAS auprès du ministre ou de son délégué, par écrit et est accompagnée d'un projet relatif à ou aux immeubles concernés.

L'octroi de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention d'une durée maximum de cinq ans entre la Région de Bruxelles-Capitale et la commune ou le CPAS. La convention fixe l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle porte notamment sur les conditions d'octroi de la subvention, les modalités de sa liquidation et les modalités particulières d'exécution du projet. Elle comporte également toute autre condition jugée utile par le ministre. En cas de force majeure, le ministre peut prolonger la durée de la convention pour une durée maximale de cinq ans. Cet arrêté fixe les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la subvention pour la rénovation d'immeubles isolés. Le taux de la subvention est fixé à 65% du coût des travaux augmenté d'une quotité forfaitaire de 40% destinée à couvrir les frais d'études, la révision éventuelle des prix, la TVA et les dépassements de coûts à justifier. Sans préjudice de la législation sur la comptabilité des communes et des CPAS, la commune ou le centre public d'aide sociale bénéficiaire de subventions tient, pour chaque opération, une comptabilité. L'arrêté traite également de la liquidation de la subvention, du contrôle et des sanctions.

Voir aussi :

1° Arrêté royal du 8 février 1980 organique de la rénovation d'immeubles isolés des communes et des CPAS

Cet arrêté royal a été abrogé par l'arrêté royal du 12 février 1998 précité. Les demandes de subventions introduites avant l'entrée en vigueur de ce dernier arrêté restent cependant soumises aux dispositions de l'arrêté royal du 8 février 1980.

2° Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 1999 relatif à la vente par les communes et les CPAS de certains immeubles

Cet arrêté s'applique aux immeubles des communes et des CPAS visés, notamment, par l'arrêté du 12 février 1998 précité. Il prévoit qu'une commune ou un CPAS peut vendre un immeuble pour lequel un subside lui a été octroyé en vertu de cet arrêté dix ans après la liquidation de la dernière tranche du subside, et moyennant l'autorisation préalable du Ministre de la Rénovation urbaine ou de la personne qu'il délègue à cette fin. Cette autorisation ne peut être octroyée que si les conditions du subside ont été respectées et la demande doit être accompagnée d'un inventaire actualisé de la situation locative du bien. L'intégralité du subside doit être remboursée au Fonds d'aménagement urbain et foncier créé par l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à moins que le bien ne soit vendu plus de 30 ans après l'octroi du subside. Le bien ne peut être vendu qu'à une personne physique qui l'occupe ou, à défaut d'intérêt, à une personne qui satisfait aux conditions de revenus du logement social. L'acquéreur s'engage à occuper le bien personnellement à titre de résidence principale pendant 10 ans. Le bien ne peut être vendu à une personne titulaire d'un droit réel sur un autre immeuble. Des conditions de vente précises sont incluses dans le contrat conclu avec l'acquéreur. La commune ou le CPAS dispose d'un droit de tirage sur le fonds d'aménagement urbain et foncier. Les différentes procédures sont définies dans l'arrêté.

5. ARTICLE 26, ALINEAS 1^{ER} ET 2, DE LA LOI DU 5 AOUT 1992 SUR LA FONCTION DE POLICE

« Les fonctionnaires de police peuvent toujours pénétrer dans les lieux accessibles au public ainsi que dans les biens immeubles abandonnés, afin de veiller au maintien de l'ordre public et au respect des lois et règlements de police.

Ils peuvent toujours pénétrer en ces mêmes lieux afin d'exécuter des missions de police judiciaire ».

Voir aussi :

1° Circulaire du 2 février 1993 relative à la loi du 5 août 1992 sur la fonction de police

« (...) La loi vise les lieux à l'état d'abandon et non les lieux qui sont temporairement sans gardien attiré effectif ou fixe, comme certaines colonies de vacances ou résidences secondaires en dehors de la saison. Il s'agit d'une question de fait qui doit non seulement être appréciée en fonction des témoignages, mais aussi de l'aménagement des lieux : ainsi le terme abandonné implique qu'il n'est plus fait usage du bien en question et que son propriétaire n'en prend plus soin.

Cette disposition ne permet pas d'entrer sans plus dans des habitations occupées en permanence par des squatters. De tels immeubles sont en effet le plus souvent susceptibles de constituer un domicile dans le sens attribué à ce concept dans le cadre de la procédure pénale (...) ».

2° Article 24 de la loi du 30 novembre 1998 organique des services de renseignements et de sécurité

« Dans l'exercice de leurs missions, les officiers de protection peuvent, outre les compétences qu'ils tiennent en vertu des articles 12 à 14 et 16 à 18, toujours pénétrer dans les biens immeubles abandonnés ».

6

6. ARTICLE 74 DE LA LOI-PROGRAMME DU 2 JANVIER 2001 PORTANT DES DISPOSITIONS SOCIALES, BUDGETAIRES ET DIVERSES

« Le Ministre ayant l'Intégration sociale dans ses attributions, ou son délégué, peut réquisitionner tout immeuble abandonné, afin de le mettre à disposition pour l'accueil de candidats-réfugiés. Le droit de réquisition ne peut s'exercer que moyennant juste dédommagement.

Le Roi définit par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, les limites, les conditions et les modalités dans lesquels le droit de réquisition peut être exercé et le mode de calcul du dédommagement. Il fixe également la procédure, la durée d'occupation et les modalités d'avertissement du propriétaire ».

Voir aussi :

1° Arrêté royal du 11 décembre 2001 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses

En vue d'augmenter la capacité d'accueil de tous les demandeurs d'asile en phase de recevabilité, en bout de procédure et en phase de recours auprès du Conseil d'Etat contre

une décision confirmative du Commissariat général, cet arrêté organise l'exercice du droit de réquisition d'immeubles existants.

Cet arrêté s'applique aux immeubles abandonnés qui appartiennent à un ou plusieurs propriétaires.

On entend par immeuble abandonné, l'immeuble bâti relevant du domaine privé d'une personne morale de droit public belge ou appartenant à une personne physique ou morale de droit privé, qui est manifestement inoccupé et non affecté effectivement à une activité de quelque nature que ce soit. Bénéficiaire d'une présomption d'occupation, les immeubles à l'adresse desquels une ou plusieurs personnes sont, soit inscrites à titre de résidence principale aux registres de la population, soit recensées comme propriétaires d'une seconde résidence pour autant que les intéressés n'aient pas demandé à être exemptés du paiement du précompte immobilier. Cette présomption peut être renversée par toutes voies de droit. Ne peuvent être considérés comme abandonnés les immeubles bâtis :

- qui font l'objet d'un bail en cours, qui donne lieu à une occupation et/ou à une affectation effective ;
- dans lesquels des réparations ou des améliorations lourdes sont en cours de réalisation ou pour lesquels le propriétaire justifie de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le propriétaire et poursuivis par après ;
- qui sont inoccupés pour des raisons légitimes ou pour cas de force majeure.

7

La procédure de réquisition comporte plusieurs étapes, détaillées dans l'arrêté :

- avertissement de l'intention de réquisitionner ;
- conclusion d'une convention qui reprend la durée d'occupation de l'immeuble, les conditions sous lesquelles la durée d'occupation peut être prolongée, la nature des travaux éventuels à y effectuer par l'autorité et le montant du juste dédommagement dû au propriétaire ;
- prise d'un arrêté de réquisition à défaut de convention.

Si en cours de réquisition le propriétaire vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, il peut à tout moment demander par lettre recommandée au Ministre ou son délégué de mettre fin anticipativement à la réquisition en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

2° Article 591, 22°, du Code judiciaire

*« Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande :
22° de toutes contestations relatives à l'exercice par le ministre ayant l'Intégration sociale dans ses attributions, ou par son délégué, du droit de réquisitionner tout immeuble abandonné, visé à l'article 74 de la loi 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses ».*

**7. ARTICLE 2 DE L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 18 MAI 2006
RELATIF AU CONTENU ET A LA PRESENTATION GENERALE DU PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT**

« Le plan doit au moins traiter des thèmes suivants :

[...]

6° les espaces publics, la rénovation urbaine, le patrimoine communal, le patrimoine immobilier remarquable et l'état général du parc immobilier, en ce compris les immeubles insalubres, abandonnés et inoccupés ; »

Le plan se compose d'un volet stratégique et d'un volet opérationnel (article 5).

Voir aussi :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mai 2006 relatif à l'octroi de subventions aux communes pour l'élaboration ou la modification de leur plan communal de développement

8. ARTICLE 18 ET SUIVANTS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**Le droit de gestion publique**

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le premier volet du Code bruxellois du Logement institue un droit de gestion publique sur les logements inoccupés ou qui ne répondent pas aux normes de qualité et qui ne font pas l'objet des travaux de rénovation nécessaires. Après avoir suivi une procédure déterminée, un opérateur immobilier public est habilité à gérer provisoirement le logement. Il peut y effectuer les travaux nécessaires et mettre lui-même le logement en location au titre d'habitation sociale. Les titulaires du droit de gestion publique sont les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise, les sociétés immobilières de service public et le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale. Seules des autorités publiques sont donc visées, à l'exclusion de tout autre acteur immobilier. Rien ne les empêche de déléguer la gestion d'un bien à l'un de leur service ou à une agence immobilière sociale mais elles le font sous leur responsabilité et sans pouvoir déléguer leur pouvoir décisionnel.

Le droit de gestion publique peut concerner :

- 1° un logement inoccupé ;
- 2° un logement déclaré inhabitable conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ;
- 3° un logement qui n'est pas occupé par son propriétaire ou le titulaire des droits réels, qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement du Code et qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration exigés par le Service d'inspection régionale sur base de l'article 13.

Sont présumés inoccupés, les logements :

- 1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire ;
- 2° 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 l'arrêté précité du 19 février 2004, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire (article 18, § 2, du Code).

Par dérogation, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droit réels (article 18, § 3, du Code).

La période de prise en gestion publique peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais exposés (article 21, § 2, alinéa 1^{er}).

Les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale du logement peuvent visiter le logement avant la prise en gestion publique, dans le but de déterminer, sur base de l'état du bien, la faisabilité et les conditions de la prise en gestion (article 19, alinéa 2).

Voir aussi :

a) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique

9

Les moyens du fonds sont affectés à des aides sous forme de prêts sans intérêts, remboursables par tranches mensuelles, dans un délai de maximum 9 ans qui commence à courir à la fin des travaux.

Le montant du prêt ne peut dépasser 50 % du montant total des travaux prévus, ce taux est porté à 80 % dans certains cas. Le coût total ne peut dépasser 50.000 euros (montant indexé) par unité de logement.

b) Article 88, §2 du Code du logement

Les opérateurs immobiliers publics peuvent confier la remise en état et la gestion locative à une agence immobilière sociale.

c) Aide à l'acquisition d'immeubles abandonnés (article 142 du Code du logement)

« La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement ».

9. ARTICLE 23 DUODECIÈMES DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**1° La sanction administrative en cas de logement inoccupé**

Le Code du logement érige en infraction administrative « *le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18, §2 et §3 du [Code du logement], un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou plusieurs ménages* ».

Pour pouvoir établir cette infraction, il faut constater que, pendant une durée de douze mois consécutifs, le logement n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation ou que la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement. Le titulaire de droit réel peut renverser la présomption d'inoccupation en justifiant cet état de fait par sa situation ou par celle de son locataire. En outre, l'infraction n'est jamais établie lorsque la personne physique titulaire d'un droit réel sur le logement est domiciliée dans les lieux.

Les amendes administratives sont infligées par un service régional. Seuls les agents de cette administration sont habilités à constater les infractions, le cas échéant sur plainte du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Il est prévu que 85 % du produit des amendes seront ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé « *pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés* ». Une condition supplémentaire est à relever : la commune a l'obligation d'affecter cette somme au développement de sa politique en matière de logement.

Le Code du logement et les travaux préparatoires n'excluent pas la possibilité de cumuler une taxe et une sanction administrative sur le même bien.

Le premier avertissement envoyé par le Service régional mentionne notamment une brève description des mécanismes de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale (AIS), ainsi que les coordonnées du Centre d'information pour le logement.

2° L'action en cessation de l'inoccupation d'un logement

« *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, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote sur le logement prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.* »

Cette injonction peut être assortie d'une astreinte.

Seuls les logements inoccupés au sens de l'article 18, §2 et §3 du Code du logement sont concernés.

Voir aussi :

Article 585, 13° du Code judiciaire

*« Le président du tribunal de première instance, saisi par voie de requête, statue sur :
13° des demandes en cessation formées en vertu de l'article 23/12, § 7 du Code bruxellois du Logement. »*

10. ARTICLES 251 ET SUIVANTS DU CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Les articles 251 et suivants du COBAT visent les sites d'activité inexploités, soit les biens immeubles, bâtis ou non, ou les ensembles de tels biens, d'une superficie totale de 3,5 ares au moins, qui ont été le siège d'une activité autre que l'occupation à titre de logement ou, s'il s'agit d'immeubles de bureau, qui sont inexploités depuis 10 ans au moins.

La Régie foncière de la Région dresse et tient à jour un inventaire global des sites d'activité inexploités situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle entame la procédure d'inscription soit sur la proposition de la commune où le bien est situé, soit d'initiative. L'avis du collège des bourgmestre et échevins est sollicité en cours de procédure.

Avec l'aide éventuelle de la Régie, le propriétaire d'un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités doit procéder à la réhabilitation si elle est nécessaire, et à la réaffectation du site.

Le Gouvernement peut décréter l'expropriation de tout ou partie des biens compris dans un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ainsi que des parcelles avoisinantes nécessaires à la réhabilitation et/ou à la réaffectation du site.

11. ARTICLES 263 ET SUIVANTS DU CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Le Gouvernement peut fixer un périmètre soumis au droit de préemption, d'initiative ou à la demande des titulaires du droit de préemption (notamment les communes).

Sa durée ne peut excéder 7 ans à partir de la publication de l'arrêté au Moniteur belge.

L'arrêté du Gouvernement peut être adopté notamment dans les buts d'utilité publique suivants :

- lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres,
- réaliser des logements de type social,
- réaliser des logements moyens,
- favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux au sens du PRAS.

Le droit de préemption peut être exercé par la Région, les Communes agissant pour elles-mêmes ou pour leur CPAS, les régies communales autonomes, la SLRB, la SDRB, ...

L'exercice du droit de préemption suppose que le propriétaire ait l'intention d'aliéner son immeuble.

Cependant, le CoBAT habilite les « *pouvoirs préemptants* » à procéder à l'expropriation des immeubles repris dans le périmètre, dans les mêmes buts que ceux prévus dans l'arrêté de préemption. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 19 mars 2009, le texte précise que l'arrêté d'expropriation ne doit pas nécessairement être précédé de l'exercice du droit de préemption. Il ajoute que la procédure est exercée en exécution de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

12. ARTICLE 4, § 1^{ER}, 8°, DU TITRE VI DU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

12

« *La publicité est interdite :*
8° sur les immeubles inoccupés ou inexploités ».

Voir aussi :

Articles 300 et suivants du COBAT

Ce sont ces articles qui traitent des sanctions et de la procédure applicables en cas de non respect de la disposition précitée.

13. ORDONNANCE DU 28 JANVIER 2010 ORGANIQUE DE LA REVITALISATION URBAINE

La commune soumet au Gouvernement un programme quadriennal de revitalisation urbaine.

Le Gouvernement arrête un périmètre, « *constitué d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots bâtis ou non bâtis, inscrits en zone de revitalisation urbaine au plan régional de développement* », pouvant donner lieu au subventionnement des opérations ayant pour objectif de restructurer un périmètre urbain.

Article 3 :

« [...] § 2. La revitalisation urbaine est réalisée au moyen d'une ou de plusieurs :

1° opérations immobilières ayant pour objet de maintenir, accroître ou améliorer, le cas échéant dans le cadre de projets à affectation mixte, le logement, les infrastructures de proximité et les espaces commerciaux et productifs ;

[...]

§ 3. Lorsqu'elles portent sur le logement, les opérations immobilières, visées au § 2, 1°, consistent en :

1° toute opération de réhabilitation, de construction ou de reconstruction de biens immeubles menée par la commune, le cas échéant avec l'apport financier du secteur privé, sur des immeubles qui lui appartiennent, qu'elle acquiert à cette fin, ou qui appartiennent au centre public d'action sociale, afin de les affecter à du logement assimilé au logement social ;

2° toute acquisition de biens immeubles, bâtis ou non, ou toute prise de droit d'emphytéose ou en droit de superficie sur de tels biens en vue, le cas échéant, de les assainir en tant que terrains à bâtir, et de les mettre à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de les affecter prioritairement au logement conventionné ;

3° toute prise en droit d'emphytéose ou en droit de superficie d'immeubles ou parties d'immeubles affectés au logement assimilé au logement social et réalisés par des investisseurs privés, en vue de les donner en location.

[...]

§ 5. Lorsqu'elles portent sur les infrastructures de proximité et les espaces commerciaux et productifs, les opérations immobilières, visées au § 2, 1°, consistent en toute opération de réhabilitation, de construction ou de reconstruction de biens immeubles, bâtis ou non, menée par les bénéficiaires, le cas échéant avec l'apport financier du secteur privé, sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils acquièrent afin de les affecter à des espaces commerciaux, des espaces productifs ou des infrastructures de proximité. »

13

L'article 7, § 1^{er} habilite les communes à agir comme pouvoir expropriant pour réaliser les buts d'utilité publique du programme de revitalisation.

« [...] L'expropriation est poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté du Gouvernement approuvant le programme vaut décision motivée justifiant l'urgence et plan indicatif des travaux et des parcelles à exproprier. [...] »

Voir aussi :**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine**

Cet arrêté détermine l'objet sur lequel peut porter le programme de revitalisation, sa procédure d'élaboration et de subventionnement, ainsi que le mode de participation du public.

14. ARTICLE 170 DE LA CONSTITUTION

Cet article fonde la compétence des communes à adopter des règlements–taxe, notamment à l'encontre des immeubles abandonnés.

Voir aussi :

Loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales

15. ORDONNANCE DU 13 AVRIL 1995 MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 23 JUILLET 1992 RELATIVE AU PRECOMPTE IMMOBILIER

Par dérogation à l'article 257, 4° CIR 1992, une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier sur le territoire de la Région de Bruxelles–Capitale est accordée aux conditions suivantes :

- il doit s'agir d'un bien immobilier bâti, non meublé, totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours pendant l'année ;
- l'immeuble visé doit être déclaré insalubre mais améliorable ;
- l'immeuble, après travaux, répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- le contribuable justifie une occupation ininterrompue de neuf années ;
- le contribuable remet à l'administration des Contributions une attestation (délivrée par la Région de Bruxelles–Capitale ou l'administration communale).

Les autres dispositions de cette ordonnance concernent la demande de remise ou modération du précompte immobilier.

Voir aussi :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles–Capitale du 13 avril 1995 relatif au précompte immobilier

Le formulaire permettant d'obtenir la remise ou la réduction proportionnelle du précompte immobilier visée par l'ordonnance relative au précompte immobilier est fixé, ainsi que la procédure à suivre.

Rédigé par Françoise Lambotte, le 2 mars 2005.

Mis à jour par Olivier Evrard, le 8 novembre 2010.