

LA SANCTION ADMINISTRATIVE DES LOGEMENTS INOCCUPES

Par Cassio Lopes,
Coordinateur de la Cellule Logements inoccupés au sein du Ministère de la Région de
Bruxelles-capitale (clopes@mrbc.irisnet.be)

I. Cadre légal

Le 30/04/2009, le parlement bruxellois a adopté une ordonnance visant à inclure un chapitre V au Code du Logement érigeant au rang d'infraction administrative le fait pour un propriétaire de maintenir inoccupé un ou plusieurs logements durant 12 mois consécutifs.

Cette ordonnance définit la sanction encourue par les propriétaires ou titulaires de droits réels et instaure une cellule au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale chargée de contrôler le respect de la nouvelle disposition.

La récente réforme du Code du Logement a doté la cellule d'outils complémentaires indispensables à une meilleure identification de ces biens. Elle a rendu également la procédure administrative plus efficace tant dans le traitement des dossiers que dans l'application de la sanction et du recouvrement des amendes.

L'amende régionale et les missions de la Cellule sont essentiellement régies par les articles 15, 20 et 21 du Code :

Article 15

- définit de manière non exhaustive les critères d'inoccupation
- détermine le principe de plainte
- décrit le cadre d'utilisation des données relatives à la consommation d'eau et d'électricité.
- implique les communes en instaurant un mécanisme de communication annuel des logements inoccupés recensés sur leur territoire.

Article 20

- définit l'inoccupation en tant qu'infraction administrative
- décrit la sanction encourue
- instaure la cellule régionale et la charge du respect de ces dispositions

Article 21

- traite des voies de recours

II. Cadre opérationnel

Composition du service

La cellule logements inoccupés opère au sein de la Direction du Logement, une des composantes de Bruxelles Développement Urbain, anciennement AATL.

Elle est composée de 6 agents :

- 3 inspecteurs
- 1 assistant juridique
- 1 agent administratif
- 1 coordinateur

Fonctionnement

1. Les dossiers peuvent avoir deux origines :

- L'initiative

Les inspecteurs sont compétents pour ouvrir une enquête si un logement repéré, par exemple dans le cadre de leurs visites, présente une forte présomption d'inoccupation, notamment par des signes extérieurs mais également par des indices objectifs tels que les données de consommation.

- La plainte

Le Code habilite les Communes et les associations agréées par le Gouvernement à déposer plainte auprès de la Cellule.

Il n'y a aucune formalité supplémentaire, simplement la transmission par envoi recommandé. Il est toutefois préférable de joindre un maximum d'information afin de faciliter le travail d'enquête.

2. Gestion des dossiers

Une fois la plainte reçue, la cellule a l'obligation d'informer le plaignant dans les 3 mois de la suite réservée à la plainte.

- L'enquête

Si la plainte est recevable et que les informations sont suffisantes, une enquête est ouverte.

Les agents de la cellule disposent d'accès à un certain nombre de sources qui leur permettent de déterminer, avec la meilleure certitude possible la présomption d'inoccupation : accès au registre national, au cadastre, aux applications de gestion

des demandes de permis d'urbanisme, etc. Les agents entretiennent également un contact régulier avec les collègues d'autres services disposant d'informations : les monuments et sites, la rénovation urbaine, les administrations communales, etc.

- La mise en demeure

Lorsque la présomption est suffisante pour qu'un constat soit dressé, une mise en demeure est envoyée au propriétaire.

Celui dispose de 3 mois pour mettre fin à l'infraction.

En cas de travaux, le propriétaire est invité à fournir les justificatifs ou un permis d'urbanisme. Un délai supplémentaire peut toutefois être octroyé afin que les travaux soient achevés ou mis en exécution.

La cellule assure le suivi du respect des délais dont le propriétaire s'est engagé à respecter.

- La sanction

En absence de réponse ou en cas de non respect des conditions et délais, le propriétaire se voit infliger l'amende.

Il dispose de deux mois pour s'acquitter du montant qui est calculé de la manière suivante :

500€ X mètre courant de façade X nombre de niveaux inoccupés X nombre d'années d'inoccupation.

Les montants varient généralement entre 6.000 et 9.000 €

- Voies de recours

Une fois l'amende infligée, le contrevenant dispose de 30 jours pour introduire un recours suspensif.

Il y a deux possibilités :

- soit devant le Fonctionnaire délégué
- soit devant le Gouvernement

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué disposent de 30 jours pour confirmer ou infirmer l'amende.

- Recouvrement forcé

En cas de non paiement, une contrainte peut être décernée.

Il peut également être procédé à la vente publique du bien.