

## La lutte contre les logements vides à Bruxelles

---

### **Combien Bruxelles compte-elle de logements vides ? La grande inconnue**

Faute d'une étude chiffrée récente, on parle, depuis des années, de 15 000 à 30 000 logements vides à Bruxelles, pour un total d'environ 550 000 logements. Ces chiffres sont très incertains et datés, l'ampleur de la fourchette en témoigne. L'adoption en 2013 du nouveau Code bruxellois du Logement devra permettre d'affiner ces chiffres puisqu'il contient deux mesures clés à cet égard.

- Les fournisseurs d'eau et d'électricité sont désormais tenus de communiquer à l'administration régionale la liste des bâtiments pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est (quasi)nulle depuis plus d'un an.  
Les adresses transmises par ces fournisseurs sont très nombreuses : 15.000 compteurs d'eau et 45.000 compteurs d'électricité ne tournent pas<sup>1</sup>. Il faut cependant utiliser ces chiffres avec prudence et nuance. Tous ces compteurs ne desservent pas des logements (il y a aussi des bureaux, des entrepôts, des locaux techniques ou autres) et il ne s'agit que d'une présomption d'inoccupation. Dans certains cas (vente ou grosse rénovation en cours par exemple), l'inoccupation peut se justifier.
- Les communes doivent tenir un inventaire des logements vides situés sur leur territoire et communiquer annuellement cet inventaire à la Région. Aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect de cette disposition. Seule la moitié des communes ont effectivement transmis cet inventaire.

On reste donc aujourd'hui toujours bien dépourvu quand il s'agit de mesurer le vide à Bruxelles. A terme, ces deux dispositions doivent favoriser la connaissance du phénomène mais surtout permettre la remise sur le marché de ces logements inoccupés et, à défaut, d'en sanctionner les propriétaires.

### **Les sanctions à l'égard des logements inoccupés**

Maintenir un logement inoccupé constitue une infraction au Code du Logement depuis 2009<sup>2</sup>. Ce principe est un signal fort dans la lutte contre l'inoccupation puisqu'il n'est dès lors plus « acceptable » de laisser un logement vide, notamment vu la pénurie de logements accessibles. A cette occasion, deux dispositions ont été prises afin de lutter contre l'inoccupation :

---

<sup>1</sup> Chiffres fournis par la Ministre Frémault, commission logement du 18/12/2014

<sup>2</sup> 30 AVRIL 2009. - Ordonnance visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire

**Disposition 1 :** la mise en place d'un Service régional chargé de rechercher les situations d'inoccupation et de constater les infractions. Si le logement est considéré comme vide, une mise en demeure est envoyée au propriétaire, l'informant du montant de l'amende encourue. Cette amende s'élève à 500 euros par mètre de façade multiplié par le nombre d'étages et le nombre d'années d'inoccupation. Le propriétaire dispose alors d'un délai de trois mois pour remettre son bien sur le marché et ainsi échapper à l'amende, ou justifier l'inoccupation (travaux en cours, vente, etc.). Les communes et les associations spécialement agréées peuvent signaler les adresses de logements inoccupés qu'elles ont repérés à cette cellule.

**Disposition 2 :** la possibilité donnée aux autorités administratives et aux associations de défense du logement agréées d'introduire une action en cessation devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles. Si elles apportent la preuve que le logement est vide, le Juge peut alors ordonner aux propriétaires défectueux de tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.

### **Lutter contre l'inoccupation : une priorité pour le RBDH**

La lutte contre l'inoccupation des logements à Bruxelles est depuis de nombreuses années une des priorités du RBDH et de ses associations membres. En effet, un nombre toujours plus grand de ménages peinent à se loger décemment alors que de très nombreux bâtiments restent inoccupés. Si on ajoute à ces constats de terrain la lenteur de la production de nouveaux logements sociaux et la rareté du foncier encore disponible, on comprend pourquoi il est pour nous crucial de lutter contre l'inoccupation. Après des actions de lobbying, de sensibilisation et de soutien aux projets d'occupations temporaires des logements qui restent vides, le RBDH a décidé d'utiliser ces deux dispositions prévues par la législation afin de dynamiser la lutte contre les logements vides à Bruxelles. En 2011, notre association a demandé et obtenu l'agrément régional qui lui permet de prendre part aux deux dispositifs évoqués.

### **Disposition 1 : 340 plaintes déposées à la cellule régionale « Logements Inoccupés » et aux communes**

Depuis 2012, le RBDH a en effet déposé 340 plaintes pour des logements inoccupés situés dans cinq communes. Ces adresses ont été signalées au service régional en charge de l'inoccupation et aux communes concernées : Saint-Gilles (164 adresses), Bruxelles-Ville (42), Ixelles (69), Saint-Josse (33) et Schaerbeek (32). Ce sont les associations membres du RBDH qui ont fourni la majorité des adresses. Les différences entre communes dans le nombre d'adresses transmises ne sont donc pas représentatives du nombre de logements vides dans ces communes ou à l'échelle de la Région.

### **Résultats :**

D'abord, un regret de taille : le trop faible taux de réponse des communes ! Sur les cinq communes interpellées, nous n'avons obtenu aucune réponse qui nous satisfasse pleinement. Le Code du Logement prévoit que l'administration communale doit informer l'association sur la suite qui a été réservée au dossier, sur les dispositions envisagées, ainsi que sur la motivation de l'attitude de l'administration communale<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Code du Logement, chapitre II, art.15, *Moniteur Belge*, 26/07/2013, p.47159

Les communes d'Ixelles et Schaerbeek ont délégué le sanctionnement des propriétaires de logements vides à la Région Bruxelloise. Ces communes ont abandonné leur règlement-taxe sur les logements vides au profit d'une amende régionale. L'administration communale, qui connaît bien son territoire, reste chargée de repérer et d'inventorier les logements vides qui s'y trouvent ; la Région se charge de mettre en demeure les propriétaires afin qu'ils fassent réoccuper leur bien et d'infliger les amendes aux propriétaires en défaut. Cette collaboration était souhaitée par le législateur ; il a d'ailleurs prévu que 85% du montant des amendes soit rétrocédés aux communes qui doivent utiliser ces montants pour leur politique du logement. Nous n'attendions donc pas de réponses distinctes de ces deux communes.

Les communes de Saint-Josse et la Ville de Bruxelles ne nous ont rien transmis, et la commune de Saint-Gilles nous a fourni une réponse beaucoup trop vague que pour permettre le travail de contrôle et de suivi que nous aurions pu effectuer<sup>4</sup>.

Au final, nous ne pouvons baser nos constats que sur les réponses fournies par le service régional de lutte contre les logements vides pour évaluer les interpellations soumises.

Parmi les 340 plaintes transmises, on dénombre aujourd'hui<sup>5</sup> :

- 68 plaintes abandonnées car l'affectation du bâtiment ne permettait pas à la cellule d'intervenir. Elle n'est compétente qu'en matière de logements. Dans cette catégorie, on retrouve aussi les étages vides au-dessus des commerces pour lesquels l'accès a été supprimé;
- 100 plaintes abandonnées car le logement était bel et bien occupé, malgré un état extérieur qui pouvait laisser penser le contraire ;
- 34 adresses réoccupées, dont trois via une agence immobilière sociale ;
- 27 bâtiments vendus suite à l'intervention de la cellule ;
- 25 bâtiments en travaux ;
- 40 amendes qui ont dû être infligées, parfois payées, parfois contestées.

Ainsi, une soixantaine de bâtiments (si on considère les adresses réoccupées et vendues), comprenant souvent plusieurs logements, sont aujourd'hui à nouveau occupés, après l'intervention de la cellule régionale et la plainte déposée par notre association.

## **Disposition 2 : Introduction d'une action en cessation**

Le RBDH a également mené une action en cessation pour mettre fin à l'inoccupation d'un immeuble de logements. Cette procédure dispose théoriquement de deux avantages : simplicité et rapidité. Dans les faits, les choses n'ont pas toujours été aussi simples.

---

<sup>4</sup> Attention, nous ne pouvons pas pour autant conclure que les communes ici citées se désintéressent de la problématique même des logements vides. Certaines d'entre elles sont même plutôt actives et inventives dans les procédures visant à remettre des logements inoccupés sur le marché. Mais, force est donc de constater, que, malgré les obligations prévues dans le Code du Logement, les autorités communales interpellées n'ont pas jugé nécessaire de répondre à nos appels.

<sup>5</sup> Outre quelques bâtiments détruits et quelques adresses qui doivent encore faire l'objet de vérifications.

C'est à la suite des plaintes adressées par le RBDH à la Cellule Régionale « Logements inoccupés » et aux communes et aux réponses reçues que l'association décide de lancer en juin 2014 cette procédure judiciaire pour deux bâtiments. Ils sont tous deux situés à Ixelles, rue de la Croix et rue de l'Été. Grâce à la collaboration de l'administration communale, l'historique de ces deux dossiers a permis de déterminer qu'il s'agissait de deux immeubles inoccupés depuis plus de 5 années (sur base notamment des PV d'inoccupation du service des taxes communales et de mises en demeure du service de l'urbanisme).

Le RBDH a décidé de porter ces deux dossiers devant le juge car il s'agissait de deux situations qui, malgré les taxes de la commune et amendes de la Région encourues, ne parvenaient pas à se débloquer. En juillet 2014, deux mises en demeure visant à faire cesser l'infraction d'inoccupation de logement ont été envoyées aux propriétaires des biens.

## Résultats

### Le bâtiment situé rue de l'Été

Il s'agit d'une maison de trois étages, en très mauvais état. L'intervention de la commune pour condamner les accès au bâtiment a été nécessaire pour des raisons de sécurité.

Nous ne recevons aucune réponse à notre mise en demeure, mais apprenons que le bien est mis en vente en novembre 2014. La mise en demeure, envoyée par nos soins, a pu contribuer à cette décision de mise en vente. Le RBDH a transmis un courrier au notaire chargé de la vente publique du bien, rappelant que l'inoccupation constitue une infraction et signalant les procédures entreprises par le RBDH. Ce courrier a été lu à l'entame de la vente publique, le nouvel acquéreur est donc informé de ses obligations. Signalons encore qu'une demande de permis d'urbanisme pour la création de deux logements a été déposée pour cette adresse.



### Le bâtiment situé rue de la Croix



L'immeuble qui nous occupe est une grande demeure bruxelloise, composée de 3 étages, dont la remise en état s'avérait nécessaire avant de pouvoir être reloué.

Suite à la mise en demeure envoyée, nous recevons une réponse des propriétaires par un courrier, très vague, nous signalant des travaux en cours, à leur rythme. Nous jugeons cette réponse insatisfaisante puisqu'aucune preuve n'existait quant à l'effectivité de la remise sur le marché, alors même que notre demande était très explicite quant aux preuves demandées.

Nous introduisons donc une requête devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles le 12 novembre 2014.

La première audience introductive s'est déroulée le 8 décembre 2014, avec un dénouement ... un an plus tard !

Le jugement confirme que « les défenseurs maintiennent inoccupé leur immeuble destiné au logement et n'ont pas pris toutes les mesures nécessaires à son occupation ». <sup>6</sup> Par conséquent, la juge ordonne aux propriétaires d'introduire un permis d'urbanisme, de réaliser les travaux nécessaires à l'occupation effective et, enfin, d'assurer cette occupation effective. Ces obligations sont assorties de délais à respecter (6 mois pour chacune des trois étapes) et, à défaut, d'astreintes qui devraient garantir l'exécution de la décision (20 euros par jours de retard) <sup>7</sup>. Ce dispositif rejoint celui demandé par le RBDH, avec néanmoins des adaptations favorables aux propriétaires mis en cause : des délais allongés pour effectuer les différentes actions requises et des astreintes largement réduites.

<sup>6</sup> Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile. Jugement n°367, prononcé le 11 décembre 2015.

<sup>7</sup> A noter que ce jugement n'est pas définitif, la partie adverse pouvant interjeter appel de cette décision.

## Conclusion

Laisser un logement vide constitue une infraction au Code du Logement depuis 2009. Des procédures existent pour sanctionner les propriétaires de logements inoccupés. Le RBDH, actif depuis longtemps dans cette lutte, a mobilisé ces procédures pour faire réoccuper des logements demeurés vides trop longtemps, mais aussi pour encourager d'autres acteurs à en faire plus usage !

La Région, les communes et les associations agréées doivent aussi tenter l'expérience de l'action en cessation. Dans les deux actions menées par le RBDH, les logements seront, à terme, remis sur le marché, le but est donc atteint. Notre association va donc elle-aussi poursuivre ce travail et introduire de nouvelles actions en cessation.

Il est également nécessaire de rappeler qu'il existe des solutions pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens en temps ou financiers de remettre leur logement en location. D'abord, les Agences Immobilières Sociales (AIS) peuvent prendre en charge la gestion locative d'un bien. Elles garantissent l'entretien du logement en bon père de famille et le paiement du loyer (que le locataire l'ait payé ou non, que le logement soit ou non occupé). En contrepartie, le loyer sera inférieur aux prix du marché.

Il se peut que le logement ne puisse être habité en l'état, qu'il nécessite d'être transformé ou rénové. Pour sortir de cette impasse, tout un réseau d'associations – le Réseau Habitat – conseille les propriétaires dans leurs démarches et travaux de rénovations. La Région Bruxelles-Capitale octroie également des primes (énergies, à la rénovation et à l'embellissement des façades), pour les propriétaires-habitants et pour ceux qui confient la gestion de leur bien à une Agence Immobilière Sociale.

Enfin, si les délais pour une remise en état d'un immeuble s'éternisent, certains collectifs et associations peuvent, temporairement, occuper ces bâtiments. Des conventions d'occupations temporaires sont signées avec les propriétaires et des ménages qui vivent dans des conditions extrêmement précaires peuvent ainsi profiter temporairement d'un toit.

Plus d'excuses donc pour laisser des logements vides !