



La lutte contre les logements inoccupés

Focus sur les procédures judiciaires : la prise en gestion forcée et l'action en cessation



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Webinaire - 8 décembre 2022

Nos invité.es

Virginie SANA
Conseillère
UVCW

Sylviane PICHUEQUE
Juge
Tribunal de première instance du
Hainaut – Division de Tournai



Jean-Michel MAGUIN-VREUX
Avocat

Victor DEBONNET
Avocat

Menu de la séance

01

La prise en gestion forcée

- Rappel des principes et étapes de la procédure
- La parole aux acteurs judiciaires : comment mener à bien cette procédure ?

02

L'action en cessation

- Rappel des principes et étapes de la procédure
- La parole aux acteurs judiciaires : comment mener à bien cette procédure ?

01

02

La prise en gestion forcée

Virginie SANA
Conseillère
UVCW

Jean-Michel MAGHIN-VREUX
Avocat



Prise en gestion forcée

Rappel des principes et étapes de la procédure



Les présomptions d'inoccupation – Art. 80 CWHD

6

Est présumé inoccupé, le logement qui, sur une période min. de 12 mois :

- déclaré **inhabitable** ;
- **non garni** du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;
- dont la **consommation** annuelle d'eau ou d'électricité est inférieure aux seuils fixés par le Gouvernement (AGW 19.1.2022 relatif à la fixation et gestion des données relatives aux consommations minimales) ;
- pour lequel **aucune personne n'est inscrite** dans les registres de la population, sauf si
 - le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres,
 - ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas le délai de 12 mois



Focus sur la consommation d'eau et d'électricité (1)

- Fixation des seuils (AGW du 19/1/2022)
 - 15 m³ d'eau
 - 100 kWh d'électricité
- Sur base d'une liste fournie par les GRD et exploitants d'eau
 - À destination de la commune
 - Au moins 1x/an
 - Limitée au territoire communale concerné
 - Données : adresse, consommation inférieure aux seuils sur base de l'index ou estimée
- Entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2022



Focus sur la consommation d'eau et d'électricité(2)

- Protection des données
 - Préalable: adhésion à l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données
 - Liste des agents communaux autorisés à accéder à la liste des données de consommation
 - Responsabilités
 - GRD et exploitants: établissement et communication de la liste des logements
 - Communes: tous autres traitements
 - Délais de conservation
 - Communes: 10 ans à compter de la mise à disposition
 - GRD et exploitants : 1 an à compter de la mise à disposition
- Rapport **anonymisé** de l'action communale en la matière
 - Réalisation par la Commune et à destination du SPW Logement
 - Au plus tard au 1^{er} juin qui suit la transmission des listes de consommation
 - Données:
 - Nbre de logements inoccupés
 - Mesure intentée pour lutter contre les logements inoccupés et leurs résultats éventuels



Du constat à l'établissement de la présomption

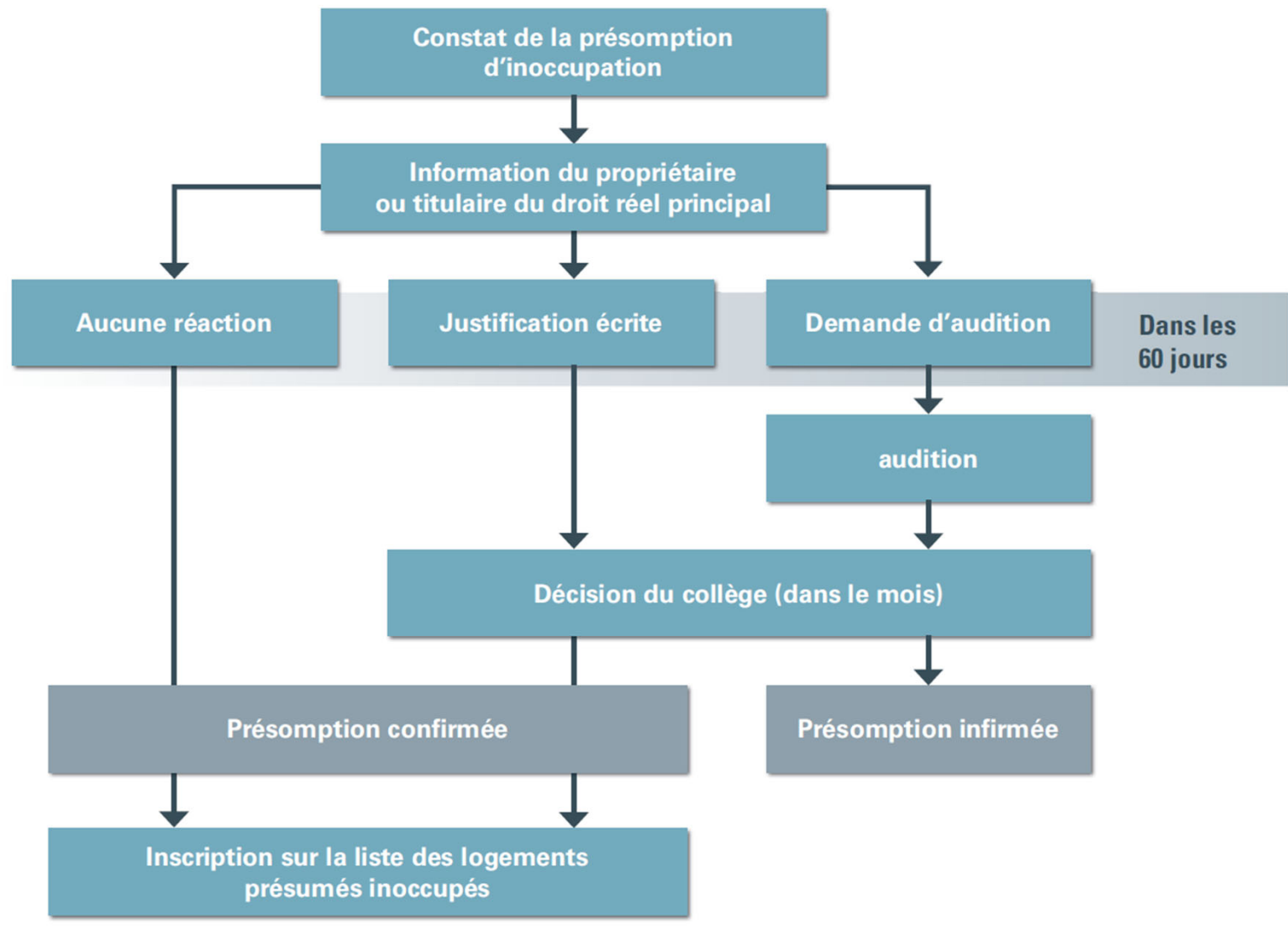
Notification du constat par le collège par recommandé

Titulaire du droit réel principal a **60 j** pour solliciter **audition** ou **justifications écrites** (ou ne fait rien → présomption confirmée)

1 mois – Collège prend **décision** confirmer/infirmier la présomption + inscription sur la liste

Le collège **communique** régulièrement la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux **opérateurs immobiliers**





Du constat à l'établissement de la présomption

La présomption d'inoccupation peut être renversée **par toute voie de droit** par le titulaire d'un droit réel principal qui :

- justifie de l'**occupation** du logement ; ou
- justifie l'inoccupation par des **raisons légitimes**, des **raisons indépendantes de sa volonté** ou un **cas de force majeure**.

Est **présumé occupé**, le logement correspondant à l'un des cas suivants :

- 1° le logement **en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration** ;
- 2° le logement pour lequel le titulaire de droits réels **justifie de sa volonté** de restructurer, réhabiliter ou adapter 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 titulaire de droits réels, et poursuivis.

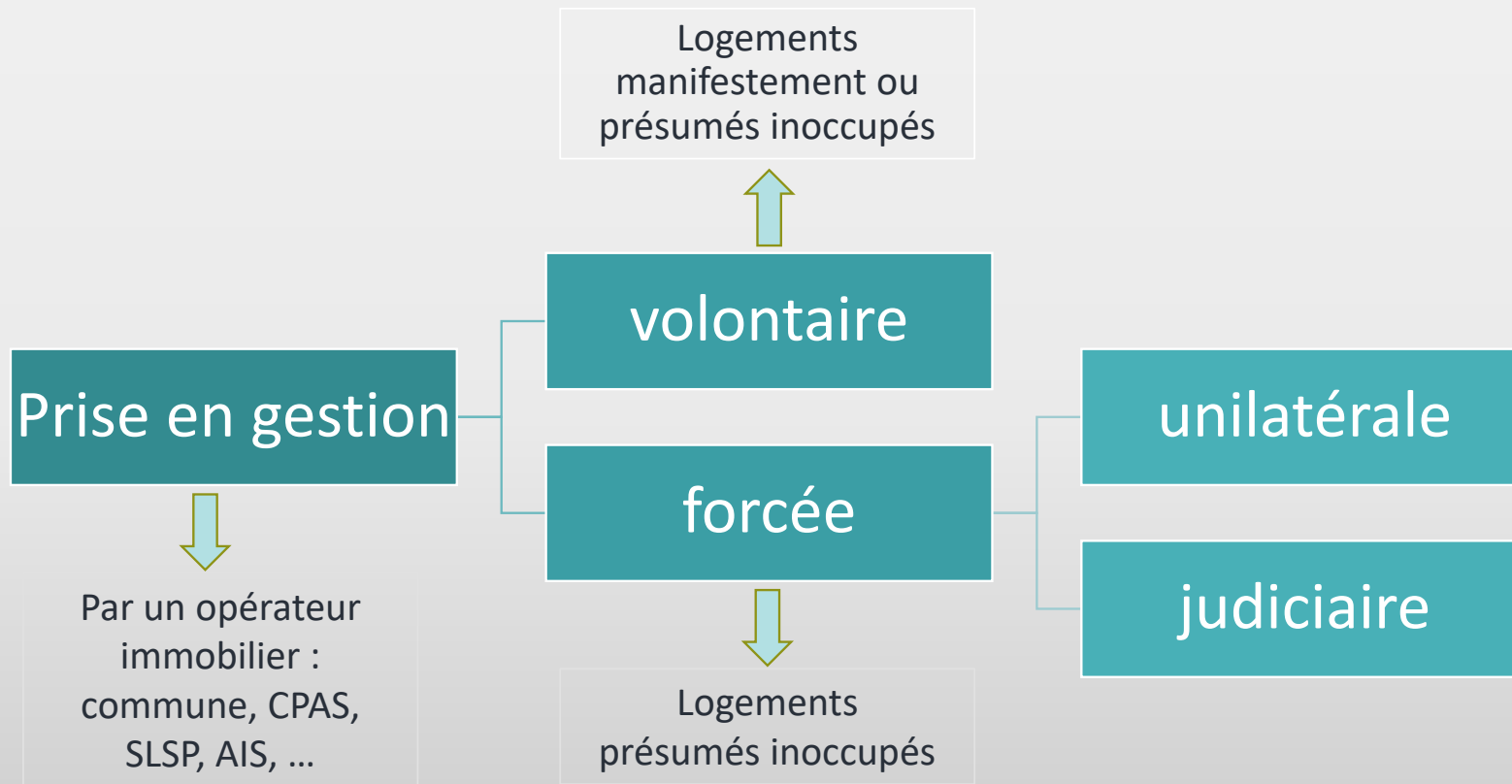




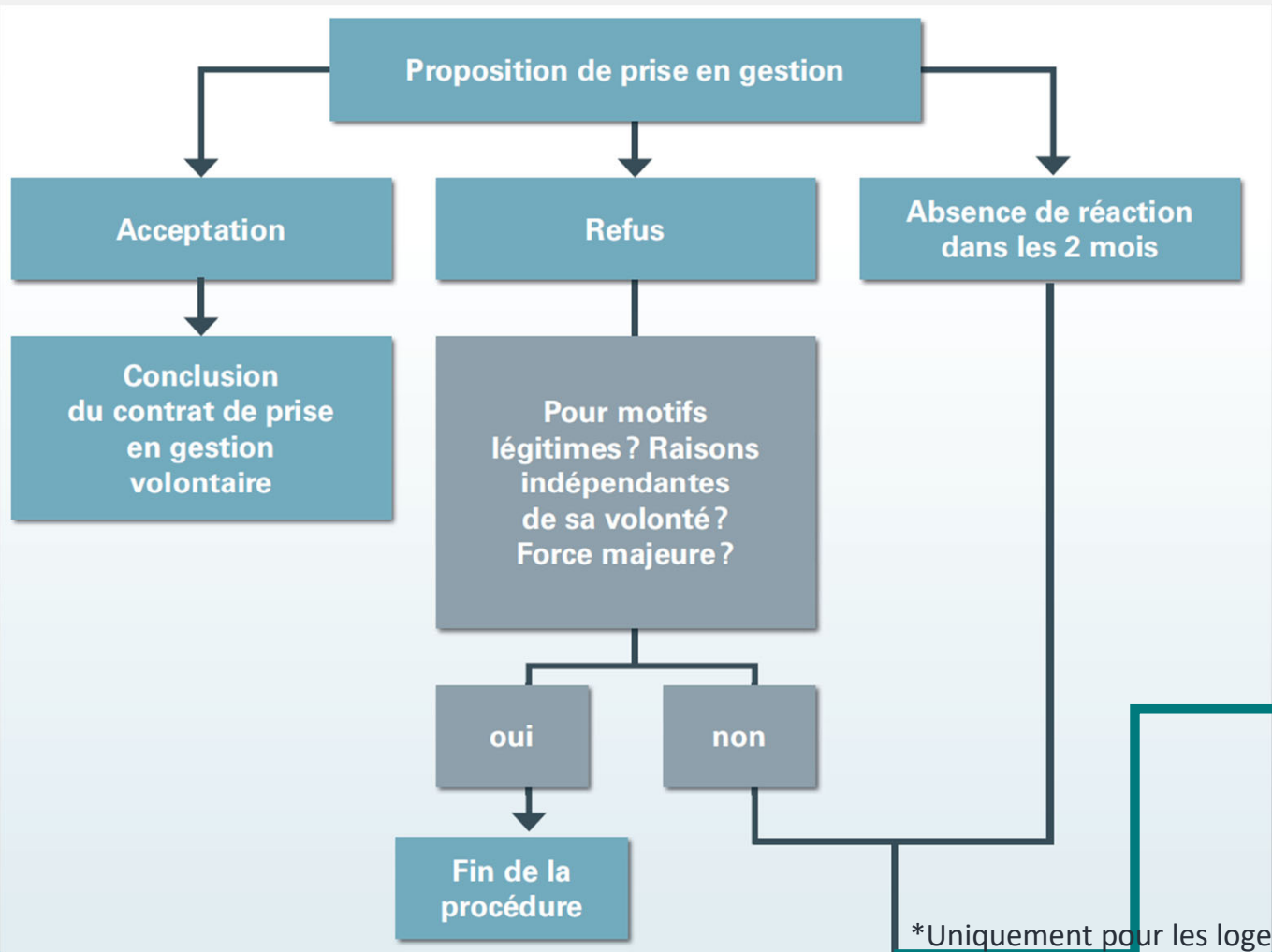
<https://www.uvcw.be/logement/actus/art-7655>



La prise en gestion – Art. 81-85bis CWHD



La prise en gestion volontaire Art. 81 et 82 CWHD



1. L'opérateur immobilier propose au titulaire d'un droit réel principal sur logement de **gérer le bien ou de le prendre en location en vue de le mettre en location**

(courrier recommandé avec AR)

2. Le titulaire de droit réel dispose de 2 mois pour répondre (à dater de la proposition)

- Prise en gestion unilatérale *
- Prise en gestion judiciaire *
- Ne rien faire

*Uniquement pour les logements figurant sur la liste des logements inoccupés



La prise en gestion forcée (unilatérale et judiciaire)

- Droit de visite renforcé
 - À la demande d'un opérateur immobilier
 - Avertissement préalable envoyé au titulaire du droit réel (envoi recommandé une semaine avant visite)
 - Entre 8 heures et 20 heures
 - Éventuellement accompagnés d'un représentant de l'opérateur immobilier
 - Dans le but de déterminer les travaux nécessaires à la mise en conformité avec exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements



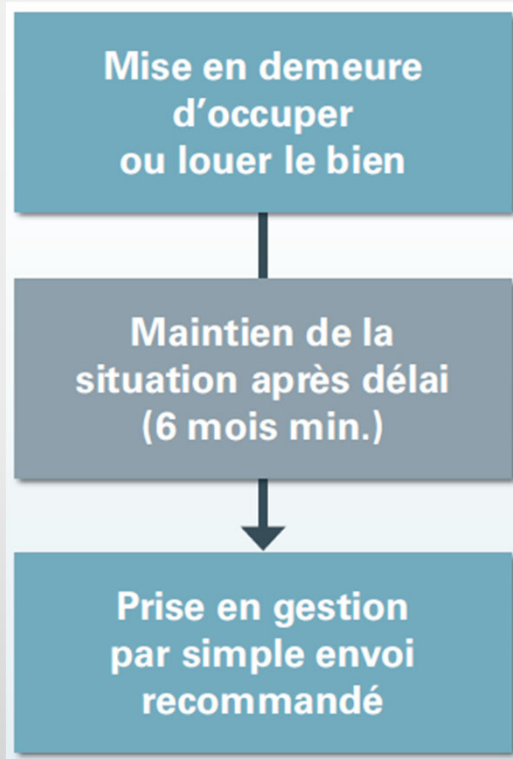
Si consentement pas donné :

les agents désignés par le collège communal ou le Gouvernement peuvent pénétrer d'office dans le logement **AVEC autorisation préalable du Tribunal de police**



La prise en gestion unilatérale Art. 82/1 à 82/4 CWHD

16

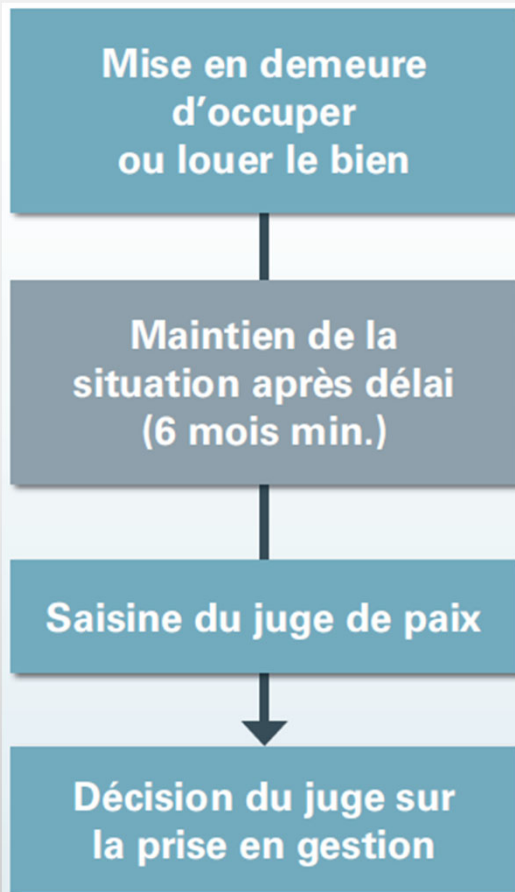


- Opérateur immobilier met en demeure le titulaire d'un droit réel principal d'occuper ou de louer son bien après, le cas échéant, avoir réalisé les travaux nécessaires à la mise en location et à la mise en conformité aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipements dans un délai fixé qui ne peut être inférieur à 6 mois
- À l'expiration du délai (qui ne peut être inférieur à 6 mois), possibilité de mettre en œuvre la procédure
- Comment ?
L'opérateur immobilier informe par envoi recommandé le titulaire du droit réel et la commune de la mise en œuvre de la procédure. À dater de cette notification, l'opérateur immobilier a la compétence de gérer provisoirement le logement (et donc également de lancer les travaux requis précités) et de louer le bien pendant 9 ans. Période de 9 ans peut être prolongée le temps que le loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion. Baux opposables au titulaire du droit réel principal. À dater de la conclusion du bail, l'opérateur immobilier perçoit le loyer et le reverse au titulaire après déduction des frais engagés. L'opérateur peut solliciter permis de location le cas échéant. Information au cours de la gestion au titulaire du droit réel par l'opérateur immobilier des actes essentiels de la gestion, relevé semestriel des frais engagés. À tout moment, par envoi recommandé, le titulaire peut demander à reprendre la gestion : il doit avoir remboursé le solde de l'ensemble des frais exposés, cette reprise de gestion se fait au plus tôt dans les 60 jours de l'envoi recommandé et le titulaire est alors subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur vis-à-vis de son locataire.



La prise en gestion judiciaire Art. 82/1 à 85bis CWHD

17



- L'opérateur immobilier met en demeure le titulaire d'un droit réel principal d'occuper ou de louer son bien après, le cas échéant, avoir réalisé les travaux nécessaires à la mise en location et à la mise en conformité aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipements dans un délai fixé qui ne peut être inférieur à 6 mois
- MED indique l'intention de l'opérateur immobilier de saisir le Juge de paix à l'expiration du délai fixé et le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe
- A l'expiration du délai (qui ne peut être inférieur à 6 mois), l'opérateur saisit le Juge de paix en vue d'obtenir la gestion provisoire du bien à l'expiration du délai qu'il a fixé (requête visée aux articles 1034 bis à sexies du C.jud.)
- Le propriétaire peut à tout moment demander au juge de paix de reprendre la gestion de son bien à condition de rembourser le solde des frais exposés et respecter le contrat de bail conclu avec l'occupant.



Prise en gestion forcée

La parole aux acteurs judiciaires : comment mener à bien cette procédure ?



01

02

L'action en cessation

Virginie SANA
Conseillère
UVCW

Sylviane PICHUEQUE
Juge
Tribunal de première instance
du Hainaut – Division de Tournai

Victor DEBONNET
Avocat



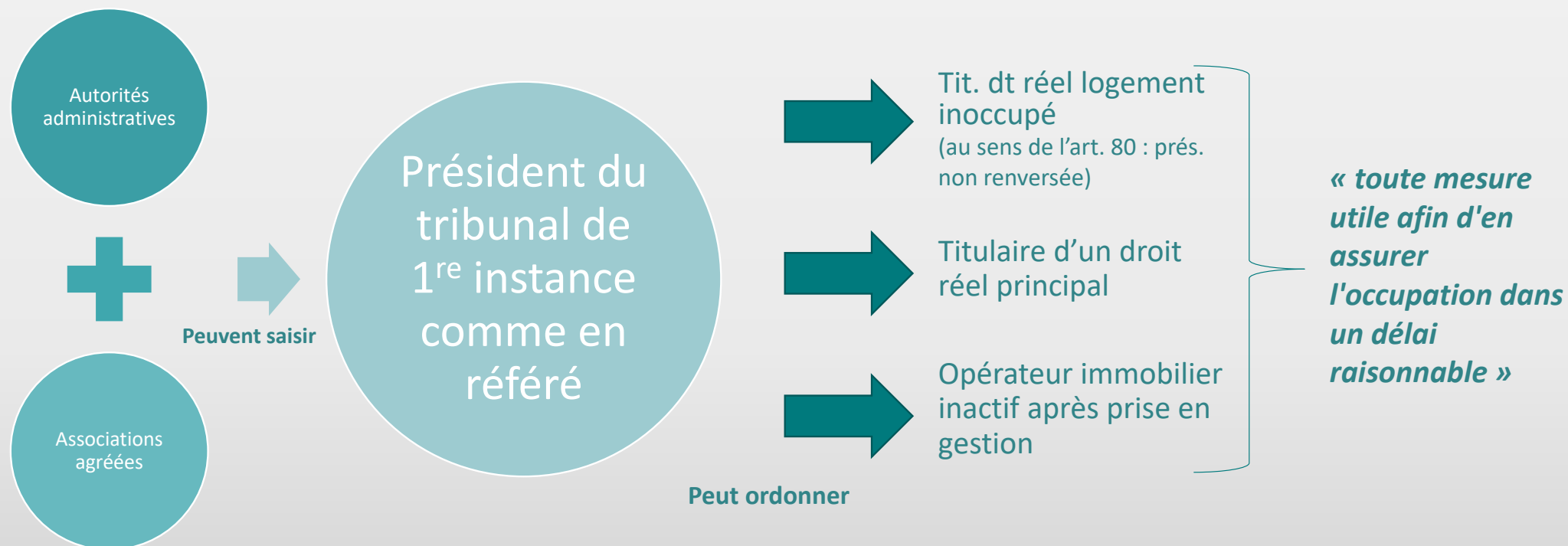
Action en cessation

Rappel des principes et étapes de la procédure



L'action en cessation – 85sexies CWHD

21



(exemple de mesure : *contraindre de réaliser des travaux nécessaires dans un délai déterminé- Possibilité d'assortir l'ordonnance d'une astreinte*)



- Les **autorités administratives** (communes) ou une **association** ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit **agrée** par le Gouvernement, peuvent **saisir le président du Tribunal de première instance** statuant **comme en référé**
- Qu'il ordonne au **propriétaire** ou au **titulaire de droit réel principal** de **prendre toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable**. (exemple de mesure ordonnée : *contraindre de réaliser des travaux nécessaires dans un délai déterminé*). Possibilité d'assortir l'ordonnance d'une *astreinte*
- L'action peut également être diligentée à l'encontre d'un **opérateur immobilier** inactif qui aurait pris en gestion un logement.
- Compatible avec la mise en œuvre de l'amende administrative
- Conditions et modalités d'agrément d'une association → **AGW 19.1.2022** relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies CWHD → **Entrée en vigueur de l'AGW le 1^{er} septembre 2022**



Action en cessation

La parole aux acteurs judiciaires : comment mener à bien cette procédure ?



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement
<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations
<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques
Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune
<http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>