



La lutte contre les logements inoccupés

Présentation du nouveau décret et de ses arrêtés d'exécution

15 juin 2022



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Nos invitées

Nancy Marchand

Responsable du Service logement
Ville de Namur

Charlotte Bernard

Conseillère - Cellule Logement
Cabinet du Ministre Collignon

Ysaline Lefebvre

Attachée - juriste
Direction du logement privé
SPW Logement

Virginie Sana

Conseillère
UVCW

Sophie Legros

Ecopasseur au service logement
Ville de Huy



Menu de la séance

01

Mot d'introduction - La lutte contre les logements inoccupés, une priorité pour la Wallonie

02

Présentation des modifications du décret du 12.11.2021 et de ses arrêtés d'exécution

03

Partage de bonnes pratiques : Ville de Namur

04

Partage de bonnes pratiques : Ville de Huy

01

02

03

04

La lutte contre les logements inoccupés, une priorité pour la Wallonie

Charlotte Bernard

Cabinet du Ministre Christophe Collignon

Wallonie



01

02

03

04

Présentation des modifications du décret du 12.11.2021 et de ses arrêtés d'exécution

Ysaline Lefebvre
SPW Logement

Virginie Sana
UVCW



Présomptions réfragables d'inoccupation d'un logement (art. 80, §1^{er}, CWHD)

- Sur une période minimale de 12 mois :
 - Logement déclaré inhabitable
 - Logement non garni du mobilier indispensable à son affectation
 - Consommation d'eau ou d'électricité inférieure aux seuils fixés par le GW
 - Aucune inscription dans les registres de la population
 - Sauf si
 - le logement sert soit d'habitation soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres
 - circonstance indépendante de la volonté du titulaire
- L'occupation sans titre ni droit d'un sans-abri n'interrompt pas l'inoccupation



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

- Fixation des seuils (AGW du 19/01/2022)
 - 15m³ d'eau
 - 100 kw/h 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



Présomption d'inoccupation: procédure (art. 80 CWHD)

- Constat de présomption d'inoccupation
- Collège communal adresse par recommandé le constat au titulaire de droit réel principal
 - Reproduction du chapitre VI du CWHD – de la lutte contre l'inoccupation des logements
- Titulaire de droit réel principal ;
 - Peut solliciter une audition ou transmettre par écrit ses justifications
 - Dispose d'un délai de 60 jours pour ce faire
- Décision du Collège dans le mois de l'audition ou de la réception des justifications écrites
- Si présomption confirmée; inscription sur la liste des logements présumés inoccupés
 - Cette liste est communiquée régulièrement aux opérateurs immobiliers par le CC



Renversement de la présomption l'inoccupation

- Par toutes voies de droit par le titulaire de droit réel principal
 - Justifiant de l'occupation du logement
 - Présomptions d'occupation;
 - le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;
 - 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.
 - Rappel:
 - L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation
 - Justifiant de l'inoccupation du logement ;
 - des raisons légitimes,
 - des raisons indépendantes de sa volonté ou
 - un cas de force majeure.



Outils visant à lutter contre les logements inoccupés

- Prise en gestion
- Action en cessation
- Amende administrative



Prise en gestion (art. 81 à 85 bis CWHD)

- À l'initiative des opérateurs immobiliers



Prise en gestion (art. 81 à 85 bis CWHD)

- Les opérateurs immobiliers communiquent au Collège communal (1X/an au moins):
 - La liste des logements pour lesquels il a été fait application de la prise en gestion unilatérale ou judiciaire
 - Pour chaque logement, le résultat des procédures de prise en gestion volontaire



Prise en gestion volontaire (art. 81 et 82 CWHD)

- Champ d'application?
 - Sur tout logement manifestement inoccupé OU
 - Sur tout logement préssumé inoccupé
 - Le collège communal communique régulièrement par envoi la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux opérateurs immobiliers compétents sur le territoire de la commune (art. 80, §3, al.1^{er} CWHD)
- Proposition par l'opérateur immobilier au titulaire de droit réel principal
 - De gérer le bien ou de le prendre en location en vue de le mettre en location
 - Modalité: par envoi recommandé avec AR
 - En précisant des conditions de la gestion ou de la location



Prise en gestion volontaire (art. 81 et 82 CWHD)

- Travaux de mise en conformité
 - Mise en conformité en termes de sécurité, salubrité et d'équipements
 - Travaux déterminés par le biais d'une visite selon les modalités suivantes:
 - Avant ou après la proposition de prise en gestion adressée au titulaire de droit réel principal
 - À la demande de l'opérateur immobilier
 - Par les agents désignés par le Collège ou le GW, éventuellement en présence d'un représentant de l'opérateur immobilier
 - Avertissement préalable au titulaire du droit réel principal, au moins 1 semaine avant la date de visite et par envoi recommandé
 - Entre 8h et 20h
 - Titulaire peut s'y opposer



Prise en gestion volontaire (art. 81 et 82 CWHD)

- Endéans les 2 mois de la proposition, le titulaire de droit réel principal fait part de sa réponse

Accord

- Mandat de gestion avec titulaire de droit réel principal
- Contrat de bail avec titulaire de droit réel principal

Refus

- Si raison légitime, raisons indépendantes de sa volonté ou cas de force majeure: fin de la procédure
- Tous les autres cas: prise en gestion judiciaire, unilatérale ou abandon

Aucune suite

- Prise en gestion judiciaire, unilatérale ou abandon



Prise en gestion forcée (art. 82/1 à 85bis CWHD)

- Prise en gestion forcée = unilatérale ou judiciaire
- Quand?
 - Si défaut de réponse à la proposition de prise en gestion endéans les 2 mois
 - Si aucune raison légitime, ni raison indépendante, ni cas de force majeure
- Champ d'application
 - Logements repris sur la liste communale des logements présumés inoccupés
- Droit de visite
 - Idem que pour la prise en gestion volontaire
 - MAIS, à défaut de consentement du titulaire, possibilité de pénétrer d'office dans le logement moyennant autorisation préalable du Tribunal de police



Prise en gestion unilatérale (art. 82/2 à 82/4 CWHD)

- Mise en demeure d'occuper ou de mettre en location
 - Auteur = opérateur immobilier
 - Destinataire = titulaire d'un droit réel principal
 - Vise l'occupation ou la mise en location logement après, le cas échéant, avoir réalisé les travaux nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité, de salubrité ou d'équipements
 - Délai de 6 mois minimum est laissé au titulaire
 - Reproduit les art. 82/2 à 82/4 CWHD au verso
 - Informe de l'intention de l'opérateur immobilier d'exercer son droit de gestion unilatérale à l'expiration du délai fixé
- Au terme du délai laissé dans la MD
 - Possibilité de mettre en œuvre la prise en gestion



Prise en gestion unilatérale (art. 82/2 à 82/4 CWHD)

- Mise en œuvre de la procédure
 - Notification par l'opérateur immobilier de la mise en œuvre du droit de gestion (par envoi recommandé) au titulaire de droit réel principal et à la commune
 - A compter de cette notification, l'opérateur dispose de la compétence de gérer (provisoirement) le logement, en ce compris ;
 - la réalisation de travaux nécessaires à sa mise en location et
 - le louer pour une période de 9 ans (prolongation possible pour couvrir les frais engendrés par le droit de gestion)



Prise en gestion unilatérale

- Effets (art. 82/3 CWHD)
 - Les baux conclus par l'opérateur immobilier sont **opposables** de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.
 - A dater de la conclusion du bail, l'opérateur immobilier **perçoit le loyer** et le reverse au titulaire du droit réel principal, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion.
 - L'opérateur immobilier agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention d'un permis de location.
 - Au cours de la gestion, l'opérateur immobilier informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de la gestion. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion est envoyé semestriellement au titulaire d'un droit réel principal.



Prise en gestion unilatérale

- Fin de la prise en gestion (art. 82/4 CWHD)
 - **A tout moment**, par envoi recommandé à l'opérateur immobilier, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son logement
 - Condition? **Remboursement du solde de l'ensemble des frais exposés**, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier pour la gestion.
 - À partir de quand? Cette reprise de gestion peut intervenir au plus tôt dans les 60 jours de l'envoi du courrier recommandé.
 - Effet? En cas de reprise du bien par le titulaire d'un droit réel principal, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.



Prise en gestion judiciaire(art. 83 à 84 CWHD)

- Mise en demeure d'occuper ou de mettre en location
 - Auteur = opérateur immobilier
 - Destinataire = titulaire d'un droit réel principal
 - Vise l'occupation ou la mise en location logement après, le cas échéant, avoir réalisé les travaux nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité, de salubrité ou d'équipements
 - Délai de 6 mois minimum est laissé au titulaire
 - Indication expresse de l'intention de l'opérateur immobilier de saisir le Juge de Paix au terme du délai fixé
 - Reproduction des art. 83 et 84 CWHD au verso



Prise en gestion judiciaire(art. 83 à 84 CWHD)

- Mise en œuvre
 - Saisine du Juge de paix par requête contradictoire en vue d'obtenir la gestion provisoire.
 - Juge de paix compétent = ressort territorial du logement.
 - Désignation par le Juge de paix possible d'un expert afin d'établir des travaux nécessaires.
 - Sauf empêchement légitime, le Juge de paix octroie la gestion provisoire à l'opérateur immobilier.



Prise en gestion judiciaire(art. 83 à 84 CWHD)

- Effets pour l'opérateur immobilier
 - Prend toutes mesures utiles à la mise en location et à l'entretien
 - Effectue les travaux de réhabilitation ou de restructuration
 - Perçoit les loyers et les affecte prioritairement au remboursement des dépenses qu'il a effectuées pour permettre la mise en location (sous déduction frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement)
 - Reporting de la gestion par l'opérateur immobilier
 - À destination du titulaire de droits réels
 - Annuel ou sur demande du Juge de paix



Prise en gestion judiciaire(art. 83 à 84 CWHD)

- Fin de la prise en gestion
 - A tout moment, le titulaire d'un droit réel peut demander par requête contradictoire au Juge de Paix de reprendre la gestion de son logement
 - Juge de paix compétent = ressort territorial du logement
 - Si acceptation par le Juge de paix?
 - Remboursement des frais exposés par l'opérateur immobilier (solde déterminé par le Juge de paix)
 - Opposabilité du bail conclu entre l'opérateur et l'occupant au titulaire de droits réels



L'amende administrative – 85ter CWHD

Le fait de **maintenir un logement inoccupé** (présomption non renversée) constitue une **infraction administrative** pour le titulaire d'un droit réel principal ;

→ MAIS aucun acte de procédure et aucune décision (amende) si procédure de prise en gestion volontaire ou forcée en cours ;

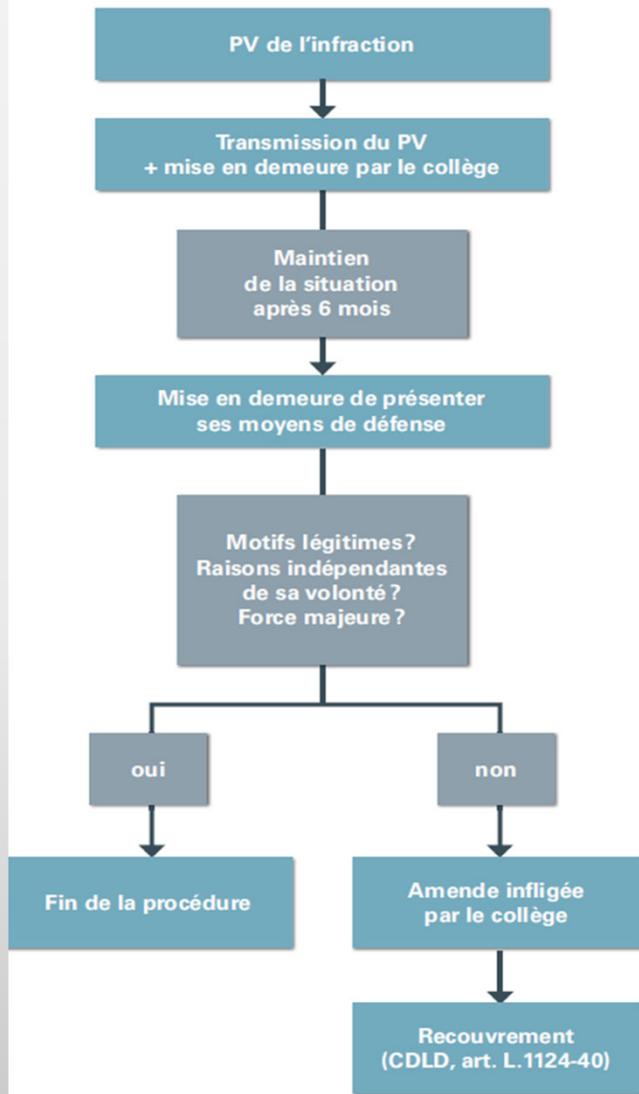
- Procédure
 - Recherche et constat de l'infraction par procès-verbal
 - Visite du logement
 - Envoi du PV d'infraction et avertissement de MED
 - MED par fonctionnaire de présenter moyens de défense
- Recours
- Montant



Procédure – 85ter CWHD

- Les agents de l'administration désignés par le Collège communal ou par le Gouvernement ont qualité pour **rechercher** et **constater** les infractions par PV (d'initiative ou sur plainte) ;
- Peuvent **visiter** le logement :
 - Entre 8 h et 20h ;
 - Après avertissement par envoi recommandé au moins une semaine avant la visite ;
 - Si pas de consentement donné : possibilité de pénétrer dans le logement uniquement avec autorisation préalable du Tribunal de police.
- Envoi du **PV d'infraction et avertissement** de mise en demeure;
- L'avertissement est notifié par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :
 - 1° le fait imputé et la disposition légale enfreinte;
 - 2° le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction;
 - 3° la sanction administrative encourue;
 - 4° qu'en cas de non-paiement éventuel des amendes infligées, il peut être procédé à la vente publique du logement;
 - 5° une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de la prise en gestion par un opérateur immobilier;
 - 6° les voies et délais de recours.





- Le Collège envoie le PV d'infraction avec **mise en demeure de mettre fin à l'inoctupation** dans les 6 mois ;
- Après 6 mois : fonctionnaire désigné par le Collège **MED de présenter moyens de défense** (motifs légitimes ou raisons indépendantes de volonté ou force majeure) ;
- **Décision** du Collège d'infliger l'amende ;
- Force exécutoire de la décision d'imposer l'amende à l'échéance du délai d'un mois à compter de la notification;
- Amende poursuivie par le **directeur financier et produit perçu par la commune**
 - Hypothèque légale sur le logement au profit de la Commune
 - En cas de défaut d'exécution volontaire : priorité à la vente publique



Recours – Art. 85^{quater} CWHD



- Le contrevenant dispose d'un **recours suspensif dans le mois** à partir de la notification de la décision adressé par pli recommandé à la poste ;
- Auprès du Gouvernement/délégué qui se prononce dans les 60j à dater de la réception du recours.
- Absence de décision dans ce délai = infirmation de l'imposition de l'amende.



Montant de l'amende – Art. 85ter, §4 et AGW 19 janvier 2022

- L'amende administrative s'élève à un montant compris **entre 500 et 12.500 euros** par logement par période de 12 mois sans interruption d'inoctation établie d'au moins trois mois.
« Le Gouvernement détermine montant et mode de calcul » → [AGW 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées à l'article 85ter CWHD](#) → entrée en vigueur : **1^{er} septembre 2022** :
- 200 euros par mètre courant de façade principale d'immeuble (ou de partie d'immeuble) bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.
- La façade principale est celle où se trouve la porte d'entrée principale de l'immeuble.
- **Le montant de l'amende est multiplié par le nombre de niveaux inoccupés de l'immeuble** (à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés).
- Amende **multipliée par le nombre d'années** suivant le premier constat (sauf établissement d'une interruption d'inoctation d'au moins 3 mois).



La coexistence entre l'amende administrative et la taxe sur les immeubles inoccupés – Art. 85ter CWHD

§1. ~~Lorsque la commune ne dispose pas de règlement taxe sur les logements inoccupés~~, le fait de maintenir un logement inoccupé, au sens de l'article 80, constitue une infraction administrative, pour le titulaire d'un droit réel principal → OK coexistence

(...)

§3. **Si aucune taxe pour logement inoccupé n'a été levée sur le logement visé pour l'exercice en cours**, lorsqu'une telle infraction est constatée, le collège communal adresse à l'auteur présumé une copie du procès-verbal (...) → Ne peuvent être levées la même année

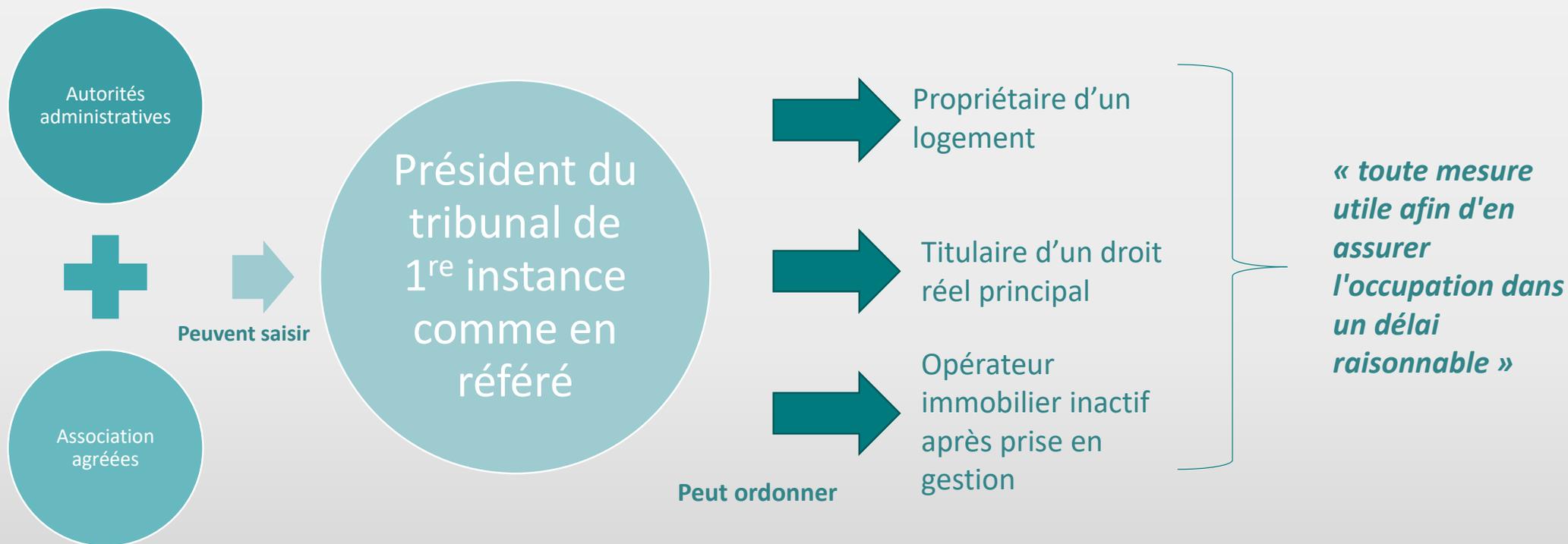


Tableau comparatif

	Amende administrative	Taxe
Base légale	Art. 85ter CWHD, AGW 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées par 85ter CWHD	Règlement-taxe (Autonomie fiscale des communes)
Objet	Les logements inoccupés au sens de l'article 80 CWHD	Les immeubles inoccupés (ou délabrés) (scope plus large)
Procédure	Présomption confirmée (inoccupation 12 mois) → PV et avertissement → 6 mois → MED de présenter moyens de défense → décision infligeant amende → 1 mois (recours suspensif)	Taxation établie au 2 ^e constat distant du premier constat de min 6 mois la 1 ^{re} année (+ constats annuels ultérieurs les années suivantes) Plus d'infos → circulaire budgétaire
Montant	200 euros par mètre courant de façade principale d'immeuble (ou de partie d'immeuble) bâti, tout mètre commencé étant dû en entier X nombre de niveaux inoccupés (à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés) : Amende comprise Montant entre max. 500 et 12.500 € Multipliée par le nombre d'années suivant le 1 ^{er} constat	Mètres (ou fraction de mètre) courant de façade principale X nombre de niveaux inoccupés (autres que les caves, sous-sol, greniers non aménagés) CB recommande des taux : 1 ^{re} taxation : taux min 25 € par mètre courant de façade 2 ^e taxation : 50 € A partir de la 3 ^e taxation : 200 € Le taux maximum recommandé 270€. OU taux par mètre carré (voir CB)
Objectif	Punir un comportement infractionnel dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés	Procurer des recettes fiscales Inciter à la réhabilitation et à la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés (Principes dans la CB) +



L'action en cessation – 85sexies CWHD



- 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 19.01.2022** relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies CWHD → **Entrée en vigueur de l'AGW le 1^{er} septembre 2022**



Conditions d'agrément des associations

AGW 19 janvier 2022 relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85sexies CWHD → entrée en vigueur 1^{er} septembre 2022

- Pour **être agréée** en vertu de l'article 85sexies du Code, l'association remplit les conditions suivantes :
 - 1° elle satisfait au Code des sociétés et des associations;
 - 2° elle a son siège situé en Belgique;
 - 3° ses membres et administrateurs jouissent de leurs droits civils et politiques et n'en ont jamais été privés;
 - 4° elle a la défense du droit au logement pour l'un de ses principaux objets et activités;
 - 5° elle compte au moins trois ans d'activité dans le domaine de la défense du droit au logement sur le territoire de la Région wallonne, au moment de la demande d'agrément;
 - 6° elle produit annuellement à l'administration un budget, les comptes de l'année écoulée, un programme d'actions et un rapport d'activités selon les modalités déterminées par le Ministre;
 - 7° elle fait couvrir par une assurance la responsabilité civile de l'association ses travailleurs salariés et bénévoles
- La demande d'agrément dûment motivée est adressée à l'administration, au plus tard au 31 mars de l'année en cours, par envoi recommandé et accompagnée des documents (listés art. 3 : statuts, liste des administrateurs et membres effectifs, dernier RA, programmes d'action,... → décision dans les 3 mois qui suivent la réception de la demande complète.
- **Possibilité du ministre d'octroyer une subvention** pour couvrir frais de fonctionnement, de procédure et d'avocat liés à la conduite des actions en cessation mises en œuvre.



01

02

03

04

Partage de bonnes pratiques

La Ville de Namur

Nancy Marchand
Ville de Namur



La mobilisation des logements inoccupés Expérience namuroise

Législation:

- Code wallon de l'habitation durable-Art 80 à 85
- Délibération du collège du 01/03/2018
- Déclaration de politique communale
- Déclaration de politique du logement
- PST

Engagement:

- 1 ETP: facilitateur PGLI
- 1 ETP: chargée de mission de recensement (prise en gestion - taxation)



Données:

- Closed-Data: base de données
 - RN: aucune personne n'est inscrite pendant au moins 12 mois consécutifs
 - Arrêté d'inhabitabilité depuis au moins 12 mois
 - Taxation
- Prospection terrain
- Partenaires
- Citoyen, citoyenne namuroise



Méthodologie:

Prise gestion volontaire-Action en cessation

- Enquête préliminaire
- Présomption d'inoccupation
- Délai de 12 mois
- Etat d'avancement des démarches
- Constat de présomption d'inoccupation
- Collège communal: infirmation – confirmation
- Opérateurs immobiliers



Opérateurs immobiliers:

- AIS: Gestion logement Namur
- SLSP:
 - La Joie du Foyer
 - Le Foyer namurois
 - Le Foyer jambois
- La Régie foncière



Résultats:

- 14 mois d'activités



Nb présomptions inoccupation	268	
Nb Constats	24	
Nb Décisions collège	14	Confirmation : liste
Nb Décisions collège	3	Infirmerie
Nb PGLI	1	Prise info
Nb Actions en cessation	3	En cours



A surveiller	11	13
Attente	4	7
Classé	4	4
Constat	10	17
EnqPré	2	2
Etudiants-PL	6	7
Ilde Résidence	20	20
Infirmation	3	5
Liste	8	11
Occupé BCE	3	3
Occupé Lgt	21	21
PGLI: prise info	1	1
Présomption	215	301
Action en cessation	3	4
Total général	311	416



Difficultés:

- Longueur et formalisme du processus
- Facilité de renverser la présomption d'inoccupation
- Processus intrusif vav propriétaires
- Lgt présumé occupé: motifs (peu précis)
- Trx importants à réaliser avant la PGLI
- Procédures judiciaires: succession, faillite, saisie



Contacts:

Ville de Namur-Service Logement

- Cheffe de service :
 - Mme Nancy MARCHAND
- Adjointe cheffe de service-juriste:
 - Mme Ana RODRIGUEZ-VERDASCO
- logement@ville.namur.be
- www.namur.be



01

02

03

04

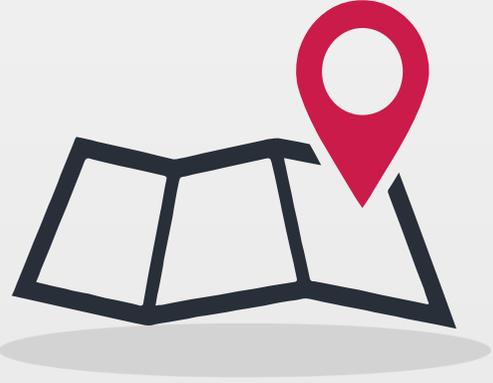
Partage de bonnes pratiques

La Ville de Huy

Sophie Legros
Ville de Huy



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>

Merci pour votre participation !
À bientôt !

