**PAR RECOMMANDE** **CONTACT** Service Logement

**avec accusé de réception (AR obligatoire)** Ville/Commune de

*(prénom) (nom)*

*(prénom) (nom) du titulaire du droit réel principal* e-mail :

*Rue, n°, boite* Tél. :

*Code postal, commune*

*Pays*

NOTE REF. : *( n° dossier )/*initiales agent

* OBJET : **Avertissement vous mettant en demeure de mettre fin à l’inoccupation de votre bien sis** *(rue)*, *(n°)* à *(commune)* **dans un délai de 6 mois**
* ANNEXES :
  + - Procès-verbal de constat d’infraction
    - Informations complémentaires
    - Extrait de textes légaux

Madame, Monsieur *(nom)*,

Le logement dont vous êtes *(propriétaire/usufruitier/emphytéote/superficiaire* est inoccupé au sens de l’article 80 du Code wallon de l’habitation durable (CWHD). Cela signifie que vous n’avez pas renversé la présomption d’inoccupation qui vous a été notifiée en date du *(date)*.

Or, le fait de maintenir un logement inoccupé pendant au moins 12 mois consécutifs constitue une infraction administrative (Art. 85 ter CWHD).

Par conséquent, nous vous demandons de:

1. **Nous fournir, au plus tard dans les 6 mois à dater du présent courrier, les preuves qui attestent** :

* De l’occupation de votre logement.

Votre logement sera présumé occupé dans les cas suivants :

* Si votre logement est en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration ;
* Si vous justifiez de votre volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter votre logement 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 et poursuivis.
* Des raisons légitimes, indépendantes de votre volonté ou d’un cas de force majeure qui justifient l’inoccupation du bien

1. **Mettre fin à l’inoccupation de votre logement dans les 6 mois[[1]](#footnote-1) à dater du présent courrier**, à savoir avant le *(date)*.

A l’expiration du délai de 6 mois suivant la notification de cet avertissement, la commune pourrait décider d’infliger une amende, après une dernière mise en demeure de présenter vos moyens de défense. Le montant de cette amende s’élève à *(montant)* euros, calculé comme suit :

200 € **x** mètres courants de façade **x** niveaux inoccupés **x** nombre d’années d’infraction

La décision d'imposer une amende administrative a force exécutoire à l'échéance du délai d'un mois à compter du jour de sa notification, sauf en cas d'introduction d'un recours.

En effet, vous pourrez introduire un recours à l’encontre de la décision vous infligeant l’amende :

* dans le mois de la notification de celle-ci ;
* par pli recommandé à la poste ;
* adressée au SPW TLPE.

**CONTACT**

Voici les coordonnées de l’agent en charge de votre dossier, à qui fournir vos justificatifs :

Nom, prénom

Email :

Tél. :

**ATTENTION !**

*Le paiement de l’amende ne vous autorise pas à laisser votre bien inoccupé. S’il n’est pas mis fin à l’inoccupation, le montant de l’amende augmentera d’année en année.*

*En cas de non-paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à* ***la vente publique*** *de votre logement.*

Nous vous prions, Madame/Monsieur *(nom)*, de recevoir nos meilleures salutations.

Pour le Collège communal,

Le/La Directeur/trice Général/e Le/La Bourgmestre

# Besoin d’aide afin de remettre votre logement sur le marché locatif ou acquisitif ?

Si vous vous trouvez dans l’impossibilité de gérer votre bien ou d’entreprendre les travaux nécessaires pour qu’il réponde aux obligations en matière de sécurité et de salubrité, la commune peut, si vous le souhaitez, vous proposer de mettre votre bien en gestion auprès d’un opérateur immobilier.

Le mécanisme de prise en gestion permet à un opérateur immobilier reconnu par le Code wallon de l’habitation durable (commune, CPAS, société de logement de service public, agence immobilière sociale, etc.) de proposer à un propriétaire de prendre en gestion ou en location un logement inoccupé. Après y avoir réalisé les travaux nécessaires, l’opérateur immobilier conclut un contrat de location avec un ménage afin de lui mettre le logement à disposition. Les loyers versés par le locataire final à l’opérateur immobilier sont rétrocédés au propriétaire du bien, déduction faite des frais de gestion et d’entretien et, le cas échéant, du coût des travaux avancé par l’opérateur immobilier.

Ce système présente divers avantages :

* L’opérateur immobilier se charge du choix du locataire, de la perception du loyer, de la supervision des travaux éventuels et du suivi du locataire ;
* Vous demeurez propriétaires ;
* Vous disposez d’un loyer garanti ;
* Vous mettez fin à la situation d’inoccupation ;
* Vous bénéficiez d’avantages fiscaux.

A côté de ce dispositif, sachez que des primes à la rénovation afin de réhabiliter votre bien existent.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information en matière de logement.

# Extrait du Code wallon de l’habitation durable

* **Article 80** :

§1er. Est présumé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs ou estimée sur la base des index disponibles, pour une période d'au moins douze mois consécutifs, est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique, agissant conformément au décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, et les gestionnaires de réseaux de distribution désignés en application du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité en Région wallonne sont tenus de communiquer aux communes, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements présents sur le territoire de la commune concernée pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement selon les modalités qu'il arrête.

La liste mentionne : l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pour une période d'au moins douze mois consécutifs soit déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs, soit estimée sur la base des index disponibles.

Le Gouvernement arrête le délai de conservation nécessaire des données recueillies pour la réalisation des objectifs poursuivis.

Les collèges communaux dressent et tiennent à jour la liste de leurs agents qui sont autorisés à accéder aux données communiquées par les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution. Chaque service communal concerné n'a accès qu'aux données relatives aux logements situés sur son territoire communal. Les agents communaux respectent la confidentialité des données transmises.

Les communes transmettent à l'administration, au plus tard le 1er juin de l'année qui suit l'année de la transmission de la liste visée à l'alinéa 2, un rapport reprenant des données anonymisées dont le contenu est déterminé par le Gouvernement.

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, 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 - décret du 15 mai 2003, article 62.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation visée à l'alinéa 1er.

§ 2. Le collège communal informe, par courrier recommandé, le titulaire du droit réel principal du logement concerné du constat de la présomption d'inoccupation. Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites et jointes au courrier précité. Le titulaire du droit réel principal dispose de 60 jours pour solliciter une audition auprès du collège communal ou transmettre par écrit ses justifications. Le collège prend sa décision confirmant ou infirmant la présomption d'inoccupation dans le mois suivant l'audition ou la réception des justifications écrites.

La présomption d'inoccupation visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, peut être renversée par toute voie de droit par le titulaire d'un droit réel principal qui justifie de l'occupation du logement ou qui justifie l'inoccupation du logement 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.

§ 3. 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.

Le Gouvernement peut autoriser la transmission de la liste par la voie électronique, conformément aux modalités qu'il détermine.

(…)

* **Article 85*ter*:**

§ 1er. 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.

§ 2. Les agents de l'administration désignés par le collège communal ou le Gouvernement, ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions décrites au paragraphe 1er, soit d'initiative, soit sur plainte. Aucun acte de procédure ne peut être posé et aucune décision ne peut être prise en application de l'article 85ter durant l'application des règles prévues aux sections 1/1 et 2.

Les agents désignés en exécution de l'alinéa 1er, peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au paragraphe 1er a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au paragraphe 1er d'y donner leur consentement, les agents désignés par le collège communal ou le Gouvernement peuvent pénétrer d'office dans le logement uniquement avec l'autorisation préalable du tribunal de police.

§ 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 visé au paragraphe 2, alinéa 1er, et un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les six mois. La preuve qu'il a mis fin à l'infraction ou que le logement n'est pas inoccupé est apportée par toutes voies de droit dans les meilleurs délais et en tout cas endéans le délai de six mois précité.

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 tels que prévus par le présent chapitre;

6° les voies et délais de recours.

§ 4. L'infraction prévue au paragraphe 1er fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant compris entre 500 et 12.500 euros par logement par période de 12 mois sans interruption d'inoccupation établie d'au moins trois mois. Le Gouvernement détermine le montant de l'amende administrative selon le type d'infraction constatée prévue au paragraphe 1er et son mode de calcul.

L'amende est multipliée par le nombre d'année suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Après expiration du délai visé au paragraphe 3, le collège communal inflige l'amende administrative, après que l'auteur présumé a été mis en demeure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire désigné par le collège communal.

La décision d'imposer une amende administrative a force exécutoire à l'échéance du délai d'un mois à compter du jour de sa notification, sauf en cas d'introduction d'un recours tel que visé à l'article 85quater.

§ 5. L'amende est recouvrée et poursuivie par le directeur financier de la commune. Le produit des amendes est perçu par la commune.

A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit de la commune concernée. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.

* **Article 85*quater* :**

Le contrevenant dispose d'un recours suspensif, adressé par pli recommandé à la poste, auprès du Gouvernement ou de son délégué dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative. Le Gouvernement ou son délégué se prononce dans les soixante jours à dater de la réception du recours. Le défaut de décision dans ce délai est réputé constituer une décision infirmant celle relative à l'imposition de l'amende.

* **Article 85*sexies*** :

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 ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement inoccupé au sens de l'article 80 ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion au sens du présent chapitre, l'opérateur immobilier concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

# Arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées à l'article 85ter du Code wallon de l'Habitation durable[[2]](#footnote-2)

**Article 1er**. Le montant de l'amende administrative pour l'infraction visée à l'article 85ter, § 1er, du Code wallon de l'Habitation durable est fixé à 200 € par mètre courant de façade principale d'immeuble bâti 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 prévu à l'alinéa 1er est multiplié par le nombre de niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Conformément à l'article 85ter, § 4, alinéa 1er, 1ère phrase, du Code, le montant de l'amende administrative calculé en vertu des alinéas 1 et 3 ne peut être ni inférieur à un montant de 500 euros, ni supérieur à un montant de 12.500 euros.

1. Vous devez apporter la preuve que vous avez mis fin à l’infraction ou que votre logement n’est pas inoccupé, par toutes voies de droit, dans les meilleurs délais et en tout cas endéans un délai de 6 mois. [↑](#footnote-ref-1)
2. *M. B*., le 9 février 2022. [↑](#footnote-ref-2)