

## **Les hébergements touristiques et la sécurité-incendie**

### **1. Obligations des exploitants d'établissements d'hébergement touristiques (art. 201/1D)**

Tout exploitant d'un hébergement touristique<sup>1</sup> est tenu d'effectuer une déclaration auprès du Commissariat général au Tourisme portant sur le respect des conditions qui s'imposent à lui, à savoir :

- disposer d'une attestation de sécurité-incendie ou, le cas échéant, d'une attestation de contrôle simplifié ;
- ne pas proposer une durée de séjour inférieure à une nuit ;
- disposer d'une assurance couvrant la responsabilité civile des dommages causés par l'exploitant ou par toute personne en charge de l'exploitation de l'hébergement touristique ;
- ne pas avoir été condamné en Belgique, conformément à une décision coulée en force de chose jugée prononcée en Belgique pour une infraction qualifiée au livre II, titre VII, chapitres V, VI et VII, titre VIII, chapitres I<sup>er</sup>, IV et VI, et titre IX, chapitres I<sup>er</sup> et II, du Code pénal, ou prononcée à l'étranger en raison d'un fait similaire à un fait constitutif de l'une de ces infractions, sauf s'il a été sursis à l'exécution de la peine et que le condamné n'a pas perdu le bénéfice du sursis.

En outre, afin de prévenir les nuisances pouvant être générées par les hébergements de grande capacité, soit les hébergements touristiques de terroir ou meublés de vacances pouvant accueillir plus de quinze personnes, des obligations supplémentaires sont imposées à ces derniers. Le code prévoit ainsi désormais que tout hébergement de grande capacité doit répondre à un des deux critères suivants :

1. être en dehors d'un noyau habité, à une distance garantissant la quiétude des riverains ;
2. l'exploitant de l'hébergement touristique, ou la personne chargée de la gestion journalière de l'hébergement touristique, assure la présence d'un responsable dûment mandaté en permanence sur place ou à proximité immédiate et veille à la bonne application du contrat de location, ainsi qu'au strict respect de la quiétude des riverains.

Il est par ailleurs prévu que l'exploitant de l'hébergement touristique de grande capacité doit s'assurer que les occupants de ce dernier respectent les riverains et leur quiétude normale. À cet égard, le code stipule que, lorsque le bourgmestre concerné interpelle le Commissariat général au Tourisme parce que les occupants d'un hébergement touristique troublent la quiétude des riverains, le Commissariat général au Tourisme avise le bourgmestre de la suite<sup>2</sup> donnée à son interpellation dans les trois mois de la réception de celle-ci. Rien n'empêche toutefois le bourgmestre de faire lui-même usage de son pouvoir de police générale lorsque l'ordre public est menacé.

### **2. L'attestation de sécurité-incendie (art. 332D et ss.)**

Un hébergement touristique ne peut être exploité sans attestation de sécurité-incendie, sauf s'il s'agit d'un terrain de camping touristique pour ce qui concerne les abris mobiles et les bâtiments inaccessibles aux campeurs.

L'attestation sera délivrée par le bourgmestre s'il est satisfait aux normes de sécurité spécifiques applicables au bâtiment. Ces normes sont déterminées dans les annexes du Code du tourisme. L'attestation de sécurité-incendie peut être assortie de l'obligation d'accomplir dans un délai

<sup>1</sup> Le Code définit l'hébergement touristique comme étant le terrain ou logement mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel. Cette définition permet d'englober les logements mis à disposition par des particuliers sur des plates-formes telles que « Airbnb ».

<sup>2</sup> Le contrevenant encourt une amende administrative dont le montant ne peut excéder 25 000 euros (art. 496 D, § 1<sup>er</sup>).

renouvelable des travaux de mise en conformité de l'établissement d'hébergement touristique aux normes de sécurité spécifiques. Le délai initial et ses éventuels renouvellements ne peuvent excéder au total trente mois. Le bourgmestre devra charger le service d'incendie de vérifier le respect des délais. En cas de non-respect, il y a caducité de l'attestation de sécurité-incendie.

L'attestation de sécurité-incendie a une durée de validité de cinq ans, sauf pour les hébergements touristiques de terroir, les meublés de vacances et les unités de séjour pour lesquels une durée de validité de dix ans est prévue. Si le bâtiment ou une partie de celui-ci fait l'objet de transformations susceptibles de remettre en cause sa sécurité en matière d'incendie, l'attestation sera caduque. Ce sera notamment le cas lors de la création de nouveaux locaux destinés aux hôtes, tels que chambre, salle de réunion, la modification du chemin d'évacuation ou du trajet qu'ils empruntent, toute transformation nécessitant un permis d'urbanisme, etc.

Pour obtenir l'attestation de sécurité-incendie, le demandeur devra adresser une demande (sur le formulaire délivré par le Commissariat général au Tourisme) au bourgmestre de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bâtiment.

Dans les dix jours à dater de la réception de la demande, le bourgmestre en accuse réception et en transmet une copie au service d'incendie territorialement compétent. Le SRI adresse son rapport au bourgmestre et au demandeur dans les soixante jours de la réception du dossier.

Le bourgmestre statue sur la demande d'attestation de sécurité-incendie au vu du rapport du SRI. S'il s'écarte du rapport, il en indique les motifs. Ensuite, la décision accompagnée du rapport du SRI est notifiée au demandeur dans les trois mois à dater de la réception de la demande.

Des dérogations sont envisageables et sont précisées aux articles 344 D et suivants du Code du tourisme. Celles-ci feront l'objet d'un examen par la commission sécurité-incendie qui est mise sur pied via le Code du tourisme.

### **3. L'attestation de contrôle simplifié (art 347D et ss.)**

Par dérogation à ce qui précède, l'attestation de sécurité-incendie n'est pas nécessaire pour les hébergements touristiques situés dans un même bâtiment et dont la capacité maximale (additionnée) est inférieure à dix personnes. Ces hébergements devront toutefois obtenir une attestation de contrôle simplifiée.

L'attestation de contrôle simplifié est délivrée par le bourgmestre ou l'organisme désigné par le Gouvernement<sup>3</sup> sur production des documents suivants :

1. un certificat de conformité délivré par un organisme agréé concernant :
  - a. l'installation électrique ;
  - b. l'installation de chauffage ;
  - c. l'installation au gaz, en ce compris les appareils raccordés à cette dernière ;
2. une déclaration sur l'honneur de l'exploitant relative à :
  - a. la détention d'installations de détecteurs incendie et d'extincteurs ;
  - b. au bon entretien et au ramonage annuel des cheminées et conduits de fumée ;
  - c. à sa prise de connaissance et au respect des mesures relatives aux prescriptions d'occupation de l'exploitation tels que visés à l'annexe 18.

Ces documents doivent être élaborés conformément à l'annexe 18 du Code du tourisme.

---

<sup>3</sup> Si le bourgmestre lui a délégué sa compétence de délivrance des attestations de contrôle simplifié.

Les certificats visés au point 1. doivent être délivrés depuis moins de deux ans avant la date d'introduction de la demande d'attestation de contrôle simplifié et aucuns travaux tels que définis à l'article 350, § 2, du Code, ne peuvent avoir été effectués après la délivrance de ces certificats.

La demande d'attestation de contrôle simplifié est adressée, par envoi certifié, au bourgmestre ou au service désigné par le Gouvernement, sur le formulaire délivré par le Commissariat général au Tourisme.

Dans les dix jours ouvrables qui suivent la réception de la demande d'attestation de contrôle simplifié, le bourgmestre ou le service désigné dresse un accusé de réception.

Le bourgmestre ou le service désigné statue sur la demande d'attestation de contrôle simplifié sur base du modèle d'attestation établi par le Commissariat général au Tourisme et notifie sa décision au demandeur, par envoi certifié, dans les trois mois à dater de l'envoi de l'accusé de réception. Une copie de la décision est transmise, soit par le bourgmestre soit par le service désigné, au Commissariat général du Tourisme.

#### **4. Les pouvoirs du bourgmestre (art. 343/1 D)**

Lorsqu'un hébergement touristique<sup>4</sup> ne dispose pas d'attestation de sécurité-incendie ou d'attestation de contrôle simplifié pour garantir la sécurité de ses occupants, le bourgmestre peut :

- ordonner la cessation totale ou partielle de l'exploitation de l'établissement ;
- mettre l'établissement sous scellés et, au besoin, procéder à sa fermeture provisoire immédiate ;
- prendre toute mesure utile pour garantir la sécurité de l'établissement en matière d'incendie.

Il est intéressant de constater que le champ d'action du bourgmestre sur cette base est plus large que lorsqu'il agit en vertu de son pouvoir de police générale, puisque le Code du tourisme n'exige pas qu'il existe un risque pour la sécurité publique ; il suffit que la sécurité de l'établissement soit mise à mal. Il ne faut pas pour autant perdre de vue que le principe de proportionnalité impose d'adapter les mesures prises à la gravité du risque encouru, ce qui implique notamment que l'ordre de cessation ne peut être donné de façon automatique. Par ailleurs, les principes de bonne administration imposent d'entendre l'exploitant préalablement au prononcé de la mesure, sauf cas d'urgence.

---

<sup>4</sup> Qu'il fasse ou non l'objet d'une reconnaissance du Commissariat général au Tourisme.

