

Le Code bruxellois du logement

L'ordonnance du 11 juillet 2013¹ – Quelles conséquences pour le notariat ?

Jérôme OTTE et Nicolas BERNARD

Introduction

L'ordonnance du 11 juillet 2013 qui modifie le Code bruxellois du logement est l'aboutissement d'une volonté des autorités bruxelloises de revoir en profondeur la politique du logement à Bruxelles sous tous ses aspects, que ce soit la lutte contre l'insalubrité, le combat contre la vacance immobilière, les règles d'attribution des logements publics non sociaux, le logement social, les agences immobilières sociales...

Bien que ne supprimant pas les précédentes ordonnances en la matière, l'ordonnance du 11 juillet 2013 représente bel et bien une refonte *globale*, plus de la moitié des articles existants ayant été remplacée².

Afin d'éviter les écueils des premières versions du Code, le législateur a tenu compte, dès le début du processus, de l'expérience de l'ensemble des forces vives du secteur au travers notamment du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale³, au sein duquel le Cobra⁴ est représenté.

A titre d'exemple, cette consultation préalable a notamment convaincu le législateur de supprimer l'attestation de conformité en matière locative et d'instaurer le régime de l'acceptation tacite⁵ (en l'absence de réaction de l'organisme de recours dans le délai requis)⁶.

Le législateur s'est aussi fixé plusieurs lignes directrices parmi lesquelles le renforcement de l'efficacité de l'action publique, la valorisation de l'action citoyenne⁷ et le

1 M.B., 18 juillet 2013, err. 26 juillet 2013.

2 « Sur le plan légistique le contenu même du Code de 2003 et 2004 a bien été remplacé (les articles 1er à 198 sont abrogés et il leur est substitué plus de deux cents articles). Toutefois, l'intitulé même du Code, et sa date initiale, restent inchangés. La technique n'est pas exceptionnelle; elle a été utilisée par exemple au moment de la 'révision', par la loi du 10 mai 2007, de la loi du 30 juillet 1981 (dite Moureaux) tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie. De la sorte, la paternité de la loi est maintenue. Ensuite, et plus fondamentalement, la substitution intégrale de contenu ici opérée ne doit nullement donner à penser que chacun des anciens articles a, effectivement, connu un remaniement. Il ne s'agissait pas ici de réformer pour réformer en effet; n'ont donc été retouchées que les dispositions dont l'évaluation sur le terrain a laissé transparaître certaines difficultés d'application. Il en ressort que la moitié environ de 'l'ancien' Code est conservée intacte (fors la numérotation, naturellement) » (projet d'ordonnance portant modification du Code bruxellois du logement, exposé des motifs, sess. ord. 2012-2013, Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., n°A-355/1, p. 4).

3 Appelé, depuis la réforme du 11 juillet 2013, « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine » (art. 90 du nouveau Code bruxellois du logement).

4 Cobra ou « CONSEIL BRUXELLOIS DE LEGISLATION – BRUSSELSE RAAD VAN WETGEVING » qui est le pendant bruxellois de la commission de législation régionale du NR et du CF.

5 Ce point faisait aussi partie de l'avis aussi « substantiel que fouillé » du Conseil d'Etat.

6 Art. 7, §4, al. 3, art. 9, §3, al. 2, in fine, art. 10, §3, al. 2, in fine, art. 21, al. 2, in fine, art. 76, §1er, al. 4, in fine, et art. 76, §2, al. 3, du nouveau Code bruxellois du logement.

7 Entre autres exemples, les pouvoirs des conseils consultatifs des locataires sociaux ont été élargis et, sur un autre plan, cette a.s.b.l. de droit privé qu'est l'agence immobilière sociale est désormais fondée à exercer le droit de gestion publique (à l'encontre des logements inoccupés).

raffermissement des synergies existant entre les différents acteurs du logement (à titre d'exemple, le notaire amené à assurer une publicité à la mise en vente d'un bien est dorénavant tenu d'indiquer « sans équivoque » l'éventuelle interdiction à la location).

Le notaire est incontestablement un acteur important en matière d'habitat. Dès lors, le but poursuivi par le présent texte est de donner à voir les multiples implications, directes et indirectes, du « nouveau » Code bruxellois du logement pour la pratique notariale.

I. Les modifications législatives intéressant le notariat

Les principaux articles du nouveau Code bruxellois du logement intéressant le notariat sont les suivants :

- L'article 8, alinéa 4, du nouveau Code bruxellois du logement, qui prévoit une mention obligatoire en cas de publicité en matière de vente portant sur un logement déclaré insalubre (au sens de l'article 4 du nouveau Code bruxellois du logement⁸) :
« Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location. »
- Les articles 15 et suivants du nouveau Code bruxellois du logement, qui instaurent un droit de gestion publique et des amendes en cas de logement inoccupé. Les modifications principales sont les suivantes :
 - Le §1^{er} de l'article 15 qui définit la notion de logement inoccupé :
 1. *« les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;*

⁸ Article 4, §1^{er} : « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :
1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;
2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.
Sans préjudice de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences »,.

2. *les logements visés à l'article 7, §3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7, §5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;*
 3. *les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale. »*
- L'article 15, §2, alinéa 2, du nouveau Code bruxellois du logement, qui resserre et objective les conditions permettant le renversement des présomptions d'inoccupation s'attachant à certains biens vacants⁹ :
« La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite. »
 - L'article 17, alinéa 1^{er}, du nouveau Code bruxellois du logement, qui précise que la procédure préalable du droit de gestion publique (aboutissant à confier la gestion d'un bien laissé inoccupé — fût-ce contre le gré de son propriétaire — à un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale) est interrompue si le bien fait l'objet d'une vente avant l'expiration du délai fixé par de la mise en demeure adressée au titulaire de droits réels par l'organisme compétent¹⁰.
 - L'article 20 §5, alinéas 3 et 4, du nouveau Code bruxellois du logement, qui rend subsidiaire l'hypothèque légale au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale en cas non paiement de l'amende sur les logements inoccupés :
« 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. 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. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire. »

⁹ Ces présomptions d'inoccupation sont énumérées à l'article 15, §2, alinéa 1^{er}, du nouveau Code bruxellois du logement ; on y trouve notamment l'absence de domiciliation à l'adresse du bien, une demande de réduction de précompte immobilier pour improductivité...

¹⁰ Soit l'un des opérateurs immobiliers publics (voy. art 2, §1^{er}, 4^o), soit l'une des agences immobilières sociales.

- Les articles 145 à 159 du nouveau Code bruxellois du logement relatifs au « logement moyen ». En substance, ce mécanisme vise le maintien en Région bruxelloise de la classe dite moyenne ; concrètement, il autorise les communes à vendre à bas prix un terrain ou une habitation à des ménages à revenus moyens, à charge pour ceux-ci d'y installer leur résidence principale.

Le nouveau Code du logement étend d'abord le champ d'application des dispositions à la constitution de n'importe quel droit réel principal¹¹ en plus de la vente et de l'emphytéose qui étaient déjà mentionnées. Ensuite, afin de récupérer le bien « au sein du giron public », la Région de Bruxelles-Capitale dispose **depuis le 13 juillet 2013 d'un droit de préemption** sur les biens revendus par le ménage¹² propriétaire et ce, quel que soit le moment auquel intervient la vente¹³. Enfin, en cas de non respect des critères d'accès ou en cas de revente du bien à une personne ne remplissant pas les conditions prévues aux articles 148 et 149 du nouveau Code bruxellois du logement (et qui, schématiquement, doit présenter un profil socio-économique similaire à celui de l'acquéreur initial), le nouveau Code bruxellois du logement prévoit un mécanisme de remboursement des aides allouées¹⁴.

II. Analyse thématique

Afin de permettre aux notaires d'appréhender les conséquences, sur leur pratique, de chacune de ces modifications, nous allons approfondir certains points, en rappelant à chaque fois la genèse de la réforme et les buts poursuivis par le législateur.

1. Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

a) mise en contexte

Vu la complexité du système de l'ancien Code du logement, le législateur bruxellois a supprimé les déclarations et attestations *préalables* de conformité. Le but recherché est une simplification administrative, couplée à la volonté de recentrer les activités de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (D.I.R.L.) sur ses missions essentielles : l'amélioration de la qualité du logement bruxellois au travers d'inspections initiées principalement sur base de plaintes et de visites d'initiative

¹¹ Voyez notamment les articles 146, §1er, alinéa 1er, 147, alinéa, 1^{er}, et 154 du nouveau Code bruxellois du logement.

¹² La définition de ménage est reprise à l'article 2 du nouveau Code bruxellois du logement : « *la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.* »

¹³ Art. 157, §2, du nouveau Code bruxellois du logement.

¹⁴ Les §§1 et 2 des l'article 159 du nouveau Code bruxellois du logement prévoient que les modalités de ce remboursement (lequel peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value tirée de la revente) sont décidées par le Gouvernement.

Cette suppression de documents n'est cependant pas totale dans le nouveau Code du logement. Comme nous le verrons, le législateur a maintenu une attestation de contrôle de conformité lorsqu'un bailleur souhaite réintroduire sur le marché un logement antérieurement interdit à la location par la D.I.R.L.¹⁵ ; ledit service vérifiera à cette occasion le bon accomplissement des travaux alors prescrits¹⁶.

Bien que ce contrôle préalable soit supprimé, le bailleur reste tenu d'appliquer le nouveau Code du logement (et les normes de salubrité y attachées) ; il semble d'ailleurs que les contrôles seront accentués dans l'avenir.

Le but premier de la D.I.R.L. n'est cependant pas de punir. La sanction ne représente qu'un des moyens pour parvenir à offrir un logement de qualité minimale en quantité suffisante.

Comme précédemment, les sanctions prévues dans le nouveau Code du logement consistent en des amendes. Sans qu'il s'agisse à proprement parler d'une sanction, le propriétaire peut se voir également sommé de remettre le bien en conformité.

b) la mise en conformité d'un logement « insalubre »

En cas de constat de non-conformité d'un logement, le nouveau Code du logement permet au bailleur dont le logement est frappé d'un tel constat de disposer d'un délai de 12 mois¹⁷ (contre 8 mois précédemment¹⁸) pour réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du bien¹⁹. Conscient d'une réalité du terrain (délais en matière de permis d'urbanisme, faillite d'un entrepreneur...), indépendante souvent de la volonté du bailleur soucieux de se mettre en ordre, le législateur autorise la D.I.R.L. à prolonger ce premier délai d'une nouvelle période de 12 mois (moyennant le respect des modalités prévues à l'article 7, §3, al. 5, du nouveau Code bruxellois du logement)²⁰.

Une autre nouveauté est également à noter : l'introduction d'une procédure « non conforme non fermé », moyennant le respect de trois conditions reprises à l'article 7, §3, alinéa 7, deuxième tiret²¹.

15 Art. 8, al. 3, du nouveau Code bruxellois du logement.

16 Ceci étant, le champ d'application de cette dernière procédure a été revu à la baisse. Sous l'empire du régime précédent, l'attestation de contrôle de conformité s'imposait même si c'était sur pied de son pouvoir de police générale propre (tiré de l'article 135 de la nouvelle loi communale) que le bourgmestre avait procédé alors à la fermeture, plutôt qu'en fonction de sa compétence d'exécution du Code (art. 14, al. 2, du précédent Code bruxellois du logement)

17 Art. 7, §3, al. 4, du nouveau Code bruxellois du logement.

18 Art. 13, §3, al. 4, du précédent Code bruxellois du logement.

19 En matière de droit transitoire, c'est la date de la prise de décision qui compte ; si la décision de la D.I.R.L. est antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance, le délai maximal restera de 8 mois. Si elle est postérieure, ce délai pourra grimper jusqu'à 12 mois.

20 Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

21 Il s'agit de manquements de minime importance et qui ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre et pour autant que

Quels sont les conséquences pour le notariat ?

Comme nous venons de le voir, en cas « d'insalubrité », plusieurs situations peuvent se présenter.

Tout d'abord, il existe la possibilité pour le bailleur de conclure avec le preneur un **bail de rénovation** tel que prévu à l'article 5 du nouveau Code bruxellois du logement. Dans ce cas, le bailleur a l'obligation d'en avertir le Service d'inspection régionale en mentionnant « la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire »²². Comme mentionné au §2 de l'article 5 du nouveau Code bruxellois du logement, il peut alors être dérogé aux dispositions du Code pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un délai maximum de 12 mois à dater de la conclusion du contrat de bail dûment enregistré²³. Il faudra ici, en cas de vente, veiller à avertir l'acquéreur et futur bailleur de ses obligations et des conséquences possibles du contrat de bail, en reprenant dans la convention de vente²⁴ les conditions essentielles du bail de rénovation.

Nous avons vu ensuite que le nouveau Code bruxellois du logement a introduit la notion « **non conforme non fermé** » qui permet, en cas de manquements mineurs, de ne pas notifier l'interdiction de location au bailleur.

Bien que l'ordonnance du 11 juillet 2013 soit d'application directe, encore faut-il que celle-ci soit suffisamment claire en l'absence d'arrêté d'exécution²⁵. Dans la pratique, l'administration semble, dans un souci de donner une application rapide au nouveau Code bruxellois du logement, mettre déjà en oeuvre l'ordonnance. C'est donc le fonctionnaire dirigeant de la D.I.R.L., aujourd'hui, qui apprécie si le manquement est « de minime importance » et ne peut être supprimé « que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre ».

Enfin, il y a le « **non conforme fermé** ». Une telle décision est prise par la D.I.R.L. et a pour conséquence de rendre le bien interdit à la location. Encore faut-il cependant qu'une telle décision soit respectée par le bailleur, certains propriétaires n'hésitant pas à remettre le bien en location (*sans* avoir réalisé les réfections requises). A cette fin, le nouveau Code bruxellois du logement a confié au bourgmestre, déjà chargé de matérialiser l'interdiction à la location édictée par la D.I.R.L. (en adoptant un arrêté d'inhabitabilité), d'« empêcher toute nouvelle

ces manquements ne concernent pas une catégorie de critères vitaux auxquels on ne peut déroger. Ces critères doivent cependant encore être déterminés par le Gouvernement.

²² Art. 5, §2, du nouveau Code bruxellois du logement

²³ Nous ne pensons pas que la condition de l'enregistrement du bail soit une condition essentielle sauf à donner une date certaine pour le début de la période de 12 mois. Et, contrairement à l'article 7, §3, alinéa 5, ce délai de 12 mois ne peut être prolongé ici.

²⁴ Dans la mesure du possible, dès l'offre (et, à tout le moins, dans le compromis.)

²⁵ L'article 7, §3, alinéa 7, second tiret prévoit en effet que c'est le gouvernement qui déterminera les manquements mineurs permettant l'application de cet article.

occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés »²⁶. Le bourgmestre agit donc ici comme l'agent d'exécution d'une autorité supérieure.

Le notaire, soucieux d'obtenir toute information quant à l'interdiction à la location d'un bien mis en vente, devra dès lors s'adresser directement à la commune. Il sera dès lors attentif de compléter sa demande en matière d'urbanisme par une demande d'information en matière de logement.

Une question reste à évoquer : la conséquence d'une telle interdiction à la location (matière régionale) sur le contrat de bail (matière fédérale). Bien que ce ne soit pas l'objet du présent article, il est important de faire savoir au praticien qu'une jurisprudence récente²⁷ tend à annuler le contrat de bail pour non respect d'une disposition d'ordre public (la norme régionale de qualité), le droit du logement étant reconnu par l'article 23 de la Constitution.

Cette matière étant d'ordre public²⁸, le juge devra, même si le conflit ne porte pas directement sur la question de la conformité du logement, soulever d'office le moyen, le locataire ne pouvant par ailleurs pas renoncer à la nullité.

c) Les amendes

Là où la mise en demeure vise l'avenir et l'aménagement d'un habitat conforme, l'amende constitue une sanction de faits *passés* ; elle reste donc due quand bien même les travaux auraient été exécutés.

Indépendamment des mesures de remise en état du bien, ce régime des amendes a également été adapté. Ici aussi, le législateur a tenté de tenir compte de la réalité du terrain²⁹ et a autorisé la D.I.R.L. à suspendre la moitié de l'amende³⁰ jusqu'à l'expiration du délai de mise en demeure. En cas de réalisation des travaux dans les délais, le bailleur sera automatiquement dispensé de payer la partie de l'amende qui aura été suspendue.

La partie *non* suspendue, toutefois, demeure entièrement exigible. Manifestement, la volonté du législateur était de maintenir un effet dissuasif à cette sanction. Dans la mesure où l'amende administrative oscille entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué³¹ (et où, en cas de récidive dans les cinq ans qui suivent, ces montants peuvent être doublés), cet effet devrait être garanti. Tout dépendra cependant de l'effectivité des contrôles.

Quels sont les conséquences pour le notariat ?

²⁶ Art. 8, al. 2, du nouveau Code bruxellois du logement.

²⁷ Cf. J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 463 et s., note N. Bernard.

²⁸ Voir les références données par Nicolas Bernard dans son commentaire dont question à la note précédente.

²⁹ En effet, l'expérience a montré que le bailleur sommé de réhabiliter son bien (et frappé d'une amende en parallèle) tendait à prélever l'argent versé à titre d'amende sur le budget qu'il réservait à la rénovation. Résultat : les réparations sont de moins bonne facture, ce qui déforce l'objectif global (poursuivi par la D.I.R.L.) d'amélioration du bâti.

³⁰ Art. 10, §2, al. 3, du nouveau Code bruxellois du logement.

³¹ Le montant global dépend donc du nombre d'infractions constatées et de leur gravité. Par ailleurs, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés chaque année.

Quelle attitude doit adopter le notaire confronté à une vente portant sur un bien dont le propriétaire a été frappé d'une amende pour insalubrité ? Il peut désigner dans la convention la partie prenant en charge le paiement des amendes, afin d'éviter toute discussion à ce sujet.

Contrairement à l'infraction (pénale) urbanistique, le maintien de la mise en location litigieuse (d'un bien non conforme) n'est pas érigé ici en infraction administrative en soi ; il n'empêche, continuer à offrir à bail une telle habitation constitue un nouveau fait générateur de l'infraction (puisque le bien est toujours « proposé à la location »). Aussi, l'acquéreur, averti d'une interdiction de location, ne sera dès lors pas inquiété si, dès la passation de l'acte authentique de vente, il enlève toute publicité de location et, *a fortiori*, s'il entreprend les travaux afin de rendre le bien conforme (avant toute nouvelle location).

2. Le logement inoccupé

En matière de vacance immobilière, le nouveau Code resserre incontestablement la vis. Alors que les anciennes présomptions d'inoccupation étaient limitatives, elles sont devenues exemplatives.

Par ailleurs, le critère de vacance immobilière tel que repris à l'article 15, §1^{er}, alinéa 1^{er}, vise tout logement manifestement inoccupé, ou **non occupé conformément à sa destination urbanistique en logement**³², depuis plus de douze mois consécutifs.

La sanction du logement inoccupé est double.

- D'une part, il y a **l'ouverture au droit de gestion publique**. Alors réservé aux seuls opérateurs immobiliers *publics* (commune, C.P.A.S., S.I.S.P., Fonds du logement, ...³³), le dispositif est désormais ouvert aux agences immobilières sociales (A.I.S.)³⁴. Il est à noter par ailleurs que ce droit de gestion publique s'applique également aux logements « insalubres » qui n'ont pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration visés à l'article 7, §3, alinéa 7, premier tiret, ainsi que les logements visés à l'article 7, §5, lorsque le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même ainsi qu'aux logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.
- D'autre part, il y a **l'amende administrative régionale**. Instaurée par l'ordonnance du 30 avril 2009, l'économie générale du texte n'a pas été modifiée mais ajustée au vu de certains défauts que présentait ladite Ordonnance.

32 L'inoccupation ne s'appliquera cependant que pour autant que les éventuelles démarches urbanistiques en vue de la régularisation du bien, initiées *avant* l'établissement du constat de vacance, se soient soldées par un refus.

33 Art. 2, §1^{er}, 4^o, du nouveau Code bruxellois du logement.

34 Art. 15, §1^{er}, in limine, du nouveau Code bruxellois du logement

Le **recours** tout d'abord. Alors judiciaire, il devient **administratif**³⁵ avec comme conséquence principale une grande rapidité de traitement, le gouvernement ou le fonctionnaire délégué devant se prononcer dans les 30 jours à dater de la réception du recours³⁶. De plus, il devient **suspensif**³⁷ ; cela représente un avantage non négligeable pour le propriétaire quand on connaît le montant moyen d'une amende de ce type (près de 10.000 euros). Autre avantage immense suite au rapport du Conseil d'Etat et à l'intervention du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, est le principe de de **l'acceptation tacite** : à défaut de décision dans ledit délai, l'amende est purement supprimée ! Il est à noter ici que l'application de l'article 21 du nouveau Code bruxellois du logement n'entrera en vigueur « que le jour de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cet article »³⁸.

Il n'existe toujours pas d'arrêté d'exécution et la question qui se pose est de savoir si le texte de l'ordonnance³⁹ n'est pas suffisamment clair pour être d'ores et déjà invoqué par tout propriétaire concerné par une telle mesure. A l'instar du recours en matière « d'insalubrité », nous sommes d'avis que le texte en question est suffisamment clair ; dès lors, tout contrevenant est, selon nous, dès à présent autorisé à introduire un recours conformément à l'article 21 du nouveau Code bruxellois du logement. Il bénéficiera alors non seulement du caractère suspensif du recours mais aussi de l'acceptation tacite à défaut pour l'autorité compétente de statuer dans le délai de 30 jours.

Imposant déjà un taux élevé à l'amende⁴⁰, l'ordonnance de 2009 a également mis en place un dispositif extrêmement sévère de sanction du non paiement. En effet, lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, les autorités font « procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction »⁴¹ et ce, malgré que le montant de l'amende soit très largement inférieur au prix qu'on pourrait escompter lors de la réalisation du bien. De plus, et c'est le point qui nous occupe ici, le paiement de l'amende administrative était « garanti par une hypothèque légale »⁴².

Soucieux de ne pas déployer une machine de cette ampleur pour une dette somme toute bien plus réduite, le législateur de 2013 a introduit quelque souplesse dans la garantie du paiement de l'amende administrative. Désormais, il est permis au propriétaire d'échapper à l'« hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Ministère de la

³⁵ Art. 21, al. 1^{er}, du nouveau Code bruxellois du logement

³⁶ Art. 21, al. 2, du nouveau Code bruxellois du logement

³⁷ Art. 21, al. 1^{er}, du nouveau Code bruxellois du logement

³⁸ Art. 3, al. 1^{er}, de l'ordonnance du 11 juillet 2013 (et non pas du nouveau Code lui-même).

³⁹ L'ordonnance est d'application directe (voir ci-dessus)

⁴⁰ 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés, étant entendu que l'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation (art. 23*duodecies*, §4, al. 4, du précédent Code bruxellois du logement et art. 20, §4, al. 4, du nouveau Code bruxellois du logement).

⁴¹ Art. 23*duodecies*, §5, al. 5, du précédent Code bruxellois du logement et art. 20, §5, al. 5, du nouveau Code bruxellois du logement.

⁴² Art. 23*duodecies*, §5, al. 4, du précédent Code bruxellois du logement.

Région de Bruxelles-Capitale » s'il procède à un « **cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations** »⁴³.

Inserée en dernière minute, cette mansuétude fait perdre à la Région le droit réel (accessoire) qu'elle avait sur le montant dû et qui, en cas de saisie par exemple, la soustrayait automatiquement — et avantageusement ! — à l'éventuel concours des créanciers.

Quels sont les conséquences pour le notariat ?

La question première qui se pose dans la pratique notariale est comment le notaire sera averti d'une telle sanction, comment pourra-t-il prodiguer son devoir de conseil ?

Le nouveau Code bruxellois du logement confie à la commune, à l'instar des logements frappés d'interdiction de location⁴⁴, la publicité en matière de logements inoccupés⁴⁵. Comme dit ci-dessus, le notaire sera attentif dans sa demande de « renseignements » auprès de la commune afin de poser la question *ad hoc* : le bien vendu est-il ou non repris dans le registre relatifs aux logements inoccupés ?

Par contre, pour le droit de gestion publique, il n'existe aucun mode de publicité. Seules les déclarations des parties reprises dans le compromis et l'acte authentique feront foi.

En ce qui concerne l'amende, la seule publicité est l'hypothèque légale prévue à l'article 20, §5, alinéas 3 et 4, du nouveau Code bruxellois du logement. L'amende étant personnelle au vendeur en tant qu'auteur de l'infraction, les conséquences pour le notariat restent minimales.

Lors de la vente d'un tel bien (inoccupé ou soumis à un droit de gestion), une fois l'acte authentique signé, le vendeur échappe à toutes poursuites, l'acquéreur reprenant les droits et obligations du vendeur. La vente ne permet donc pas à l'acquéreur de demander des délais supplémentaires. Le notaire confronté à une telle situation sera donc attentif non seulement d'avertir l'acquéreur de ses droits et obligations mais aussi de régler les conséquences éventuelles d'une sanction future entre les parties.

3. Le logement moyen et le droit de préemption

Cette partie du Code date de l'ordonnance « Lemaire » de 1991 dont le but était de permettre à la classe moyenne bruxelloise d'avoir accès à des logements à prix modéré.

Force est de constater que depuis 10 ans, la région de Bruxelles-Capitale n'a plus connu aucune opération visée par cette partie du nouveau Code bruxellois du logement.

Par ailleurs, la nouvelle version du texte nécessite de nouveaux arrêtés du gouvernement pour la mise en œuvre des sanctions (nullité relative de la vente) et du droit de préemption en cas de non respect des conditions.

Conclusion

⁴³ Art. 20, §5, al. 3, du nouveau Code bruxellois du logement.

⁴⁴ Art. 8, al. 1^{er} et 2, du nouveau Code bruxellois du logement.

⁴⁵ Art. 15, §1^{er}, al. 2, du nouveau Code bruxellois du logement.

Le nouveau Code du logement est sans nul doute pour la Région un outil lui permettant de mettre en place une réelle politique de logement afin d'avoir les moyens de ses ambitions ou plutôt

Les conséquences pour le notariat sont mitigées. Certes, le Législateur bruxellois a simplifié certaines procédures (suppression des attestations de conformité). Il a cependant confié au notariat une nouvelle tâche d'information via les renseignements administratifs que le notaire doit collecter lors de toute vente ou aliénation de droit réel immobilier ainsi que rôle de prévention de conflit lors de la transmission d'un bien frappé d'une mesure d'interdiction de location ou reconnu comme inoccupé.

Et demain, la régionalisation du bail d'habitation...