

Copropriété-eJuris.be

Code Bruxellois du Logement

Ordonnance du 17 juillet 2003
Moniteur belge 09.09.2003

Titre 1^{er} **Dispositions Générales**

Art. 1^{er} : la présente ordonnance, dénommée ci-après « Code Bruxellois du Logement », règle une matière visée à l'article 39 de la constitution.

Art. 2 : Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

1° **Code** : le Code bruxellois du logement ;
2° **le Gouvernement** : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° **le Ministre** : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles Capitale ayant le logement dans ses compétences ;

4° **opérateur immobilier public** : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise, une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles Capitale ;

5° **baillieur** : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement ;

6° **ménage** : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ;

7° **certificat de conformité** : le certificat, délivré au baillieur qui en fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement ;

8° **attestation de conformité** : l'attestation devant être délivrée au baillieur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement ;

9° **attestation de contrôle de conformité** : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci ;

10° **droit de gestion publique** : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé ;

11° **logement meublé** : l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affectés à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier ;

12° **petit logement** : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m². Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures sanitaires et espaces communs à plusieurs logements.

Titre II

Du Droit au Logement

Art. 3 : Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Titre III

Des Instruments de la Politique

Chapitre 1^{er}

Art. 4 §1er. 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 salubrité élémentaire**, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts ;

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, 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** qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires électrique, le chauffage, ainsi que le pré équipement requis permettant l'installation d'équipement 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. Le gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logement, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§3 Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le Gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17.

Art. 5 : §1^{er} Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous des sanctions prévues aux articles 14 et 15.

§2 En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du §1^{er} pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de huit mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Art. 6 : Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat locataire.

A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des critères déterminés par le Gouvernement.

Art. 7 §1^{er} : Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régionale un formulaire, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§2 L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§3 Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée au §1^{er}.

Art. 8 : Un service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régionale peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement, après publication au Moniteur belge.

Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régionale habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régionale. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

Art. 9 §1^{er}. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§2 Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'art. 13, §3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours

. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur.

A défaut de décision dans les délais visés au §2, la décision de refus est confirmée.

§4. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

Art. 10 §1^{er} : Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régionale, selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§2. Dans le délai fixé par le Gouvernement, le service d'inspection régionale délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§3 En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par Lui autre agent inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

Art. 11 : Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement la liste dépersonnalisée des

-demandes de certificats d'attestations de conformité et d'attestation de contrôle de conformité ;

-des certificats et attestations octroyés

-des certificats et attestations refusés ainsi que les motivations des refus ;

Art. 12 : Le gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

Le gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

Art. 13 §1^{er} : Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Art. 13 §1^{er} : Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'art. 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est portée à un mois.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents inspecteurs du service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Le service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

§2. L'enquête visée au §1^{er}, est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10.

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale. Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§3 Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'art. 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire et au CPAS de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations. Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur, le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13, §3, 2° §5.

Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant la suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, §3, §6.

A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels. Le titulaire de droits réels dispose de deux mois.

La mis en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'art.21.

Art. 21 :§1^{er}. l'opérateur immobilier informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19 et 20. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§2 A dater de la notification visée au §1^{er}, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, §1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité,

de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§3. Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au §2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§4. L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformité à l'article 7.

§5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

Art. 22 §1^{er}. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§2. En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§3 Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil, 1 ou 20.lorsqu'au terme du droit de gestion l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20

Chapitre III De la Tutelle

Art. 23 : dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles Capitale, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

Titre IV

Dispositions Finales

Art. 24 : L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

Art. 25 : La présente ordonnance entre vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au Moniteur belge.

Bruxelles du 17 juillet 2003.