



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE INSÉRANT DANS LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT LES RÈGLES DE PROCÉDURES APPLICABLES AUX EXPULSIONS JUDICIAIRES ET MODIFIANT LES MOYENS AFFECTÉS PAR ET AU PROFIT DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ, ET, LE PROJET D'ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 4 SEPTEMBRE 2003 DÉTERMINANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS, ET, LE PROJET D'ARRÊTÉ DÉTERMINANT LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'INTERVENTION DU FONDS BUDGÉTAIRE DE SOLIDARITÉ MENTIONNÉE À L'ARTICLE 233DUODECIÉS DU CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni les 10 et 17 juin 2022, à la suite de la demande d'avis du 6 mai 2022 de la Secrétaire d'État au Logement relative aux textes de : *«l'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité, et, le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et, le projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233duodecies du Code bruxellois du Logement»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité ;
- Le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- Le projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233duodecies du Code bruxellois du Logement ;
- La notification de la réunion du Conseil des Ministres du 28 avril 2022.

Avis général

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil se montre divisé sur l'avant-projet d'ordonnance et les projets d'arrêtés qui lui sont présentés.

1. Les membres atteignent le consensus à propos des éléments suivants :

Au niveau des principes, le Conseil salue l'instauration d'un dispositif en vue d'apporter une solution à la problématique des expulsions ainsi que la volonté sous-jacente d'améliorer les garanties du droit au logement.

Concernant l'aspect préventif, étant donné le rôle crucial des CPAS, le Conseil estime nécessaire d'objectiver et de renforcer les moyens qui leur sont octroyés. Le Conseil plaide également pour le renforcement des associations qui travaillent à la prévention (services de médiations de dettes, etc.).

Par ailleurs, le Conseil estime que pour garantir le droit au logement, il serait nécessaire d'assurer la disponibilité de logements publics abordables mais également de disposer de logements de transit afin de pallier les situations d'urgence.

Concernant le fonds de solidarité, le Conseil se questionne au sujet de l'exclusion des bailleurs publics et des AIS. Cette exclusion n'est pas clairement établie dans les textes qui lui sont soumis mais lui a été confirmée oralement lors de la présentation des textes réglementaires. Le cas échéant, le Conseil demande que ces opérateurs y soient éligibles. Le Conseil se questionne également au sujet de l'alimentation de ce fonds. Il recommande que le budget nécessaire soit objectivé et que son alimentation soit assurée. Il émet une réserve sur le fait que les locataires ne soient pas mis à contribution car le fonds devrait pouvoir récupérer les impayés auprès du locataire défaillant. Le Conseil regrette encore que ce projet d'Ordonnance lui soit soumis dès à présent alors qu'un travail est en cours au sein du Gouvernement au sujet de l'instauration d'un fonds de solidarité général. Il rappelle avoir remis un avis d'initiative à ce sujet et invite le Gouvernement à s'en saisir. Enfin, il invite le Gouvernement à consulter le plus en amont possible les acteurs pertinents dans ce cadre.

Le Conseil salue l'instauration d'un monitoring des expulsions. Le Conseil estime utile d'y distinguer les décisions d'expulsion des expulsions effectives. Le Conseil invite le Gouvernement à être particulièrement attentif à l'avis de l'Autorité de protection des données.

2. Les membres n'atteignent pas le consensus à propos des éléments suivants :

Le Conseil est divisé sur l'allongement des délais judiciaires ainsi que sur l'instauration d'un moratoire hivernal.

Les membres n'atteignent pas le consensus quant à l'application du mécanisme aux conventions d'occupation précaire.

Certains membres souhaitent que l'indemnité d'occupation soit limitée au loyer fixé par la grille indicative des loyers.

3. Pour plus de précisions sur ces éléments de dissension, plusieurs instances membres ont remis des notes. Ces dernières sont annexées au présent avis :

Les instances suivantes joignent une note :

- La représentante des architectes
- La Confédération Construction et l'UPSI
- L'expert indépendant Daniel d'Ath et l'UGEB
- La FEDAIS
- Habiter Bruxelles
- RBDH, Brupartners et IEB
- Le Syndicat des locataires
- Les SNPC/VE

Les instances suivantes sont favorables à l'ordonnance: Brupartners, la FÉBUL, Habiter Bruxelles, IEB, le RBDH, le Syndicat des locataires

Les instances suivantes y sont opposées : la Confédération Construction, l'expert indépendant Daniel d'Ath, La FEDAIS, le Fonds du logement, La représentante des architectes, les SNPC / VE, l'UPSI

Les instances suivantes s'abstiennent : L'ALS, la Chambre des Notaires, la Fesocolab, l'IPI, l'UGEB

Remarques article par article

1. L'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité

Remarques générales

Le Conseil constate une contradiction entre la note introductive et la rédaction de certains articles.

L'application du dispositif aux conventions d'occupation précaire n'est pas toujours clairement établie par le texte.

Le Conseil demande qu'aux endroits où le texte dispose de délais comptés en jours, il soit précisé que ces jours sont des jours calendriers.

En outre, le Conseil souhaite qu'une définition des jours ouvrables soit indiquée dans le Code, et propose la définition suivante : « chaque jour, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés ».

Remarques techniques

- art.5

Le Conseil s'interroge sur le titre, est-il bien choisi et englobe-t-il les mécanismes prévus pour les conventions d'occupation précaire ?

- art.233 quinquies

Le Conseil attire l'attention sur le fait que les bailleurs ne connaissent pas toujours les n° de téléphone et adresse mail du locataire. Frapper la requête ou la citation de nullité lorsque ces éléments en sont absents est excessif.

En outre, le Conseil suggère de donner la possibilité à l'un des membres du ménage locataire ou du bailleur d'élire domicile ailleurs (notamment dans le cas de circonstances exceptionnelles dont par exemple, les violences conjugales).

- art.233 undecies

Le Conseil relève une contradiction entre les articles et la note introductive : le statut des conventions d'occupation précaire n'est pas clair.

Le Conseil demande que la formulation « Le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur... » soit complétée par « de l'occupant, du bailleur ou du propriétaire... »

Le Conseil demande comment sera appréciée la validité du document apporté par le preneur quand celui-ci prétendra avoir trouvé une solution de relogement ? Une consultation des huissiers de justice à ce sujet serait utile.

2. Le projet d'arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233duodecies du Code bruxellois du Logement

Le Conseil constate que les modalités sont sommaires et se demande si elles ne manquent pas de précisions :

- Il n'est pas dit par qui la créance peut être déclarée (il serait logique que ce soit par le bailleur concerné) ;
- Le formulaire mentionné comme étant en annexe au projet d'arrêté n'a pas été transmis au Conseil ;
- A qui incombe le travail de prouver que le locataire n'est pas en mesure de payer ?
- Qui contrôle que l'occupant n'a pas payé le bailleur avant ou après l'introduction de la déclaration de créance par celui-ci auprès de l'administration ?

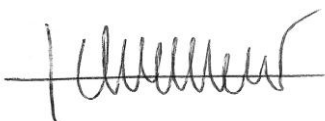
3. Le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Pas de remarque.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 17 juin 2022,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président