

**Le permis de location en Belgique.**  
**Du risque d'effet pervers en germe dans une mesure à visée sociale**

Nicolas BERNARD  
*Assistant aux Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles*

Introduction

Il existe en Belgique une mesure locative qui soulève un certain nombre de questions fondamentales en termes de politique sociale, singulièrement par rapport à la situation dans un pays tel que la France par exemple, qui ne connaît pas ce genre de dispositif. Il s'agit du permis de location, dont l'obtention conditionne l'introduction de certains biens sur le marché locatif. On pourrait croire en effet, concernant l'exigence d'un habitat digne (avec tout ce que cette notion implique de confort et de qualité pour le logement), qu'il suffit de renforcer — drastiquement — les conditions de salubrité des biens immobiliers pour assurer à cet impératif catégorique une concrétisation automatique. Las, de fâcheux effets pervers attendent parfois au tournant le législateur exagérément volontariste en la matière. Particulièrement emblématique, le permis de location illustre de manière éloquente ce phénomène des résultats contre-productifs. Contraignant les bailleurs à décrocher un label de qualité pour le bien qu'ils s'appêtent à mettre sur le marché locatif, le permis de location poursuit l'objectif méritoire d'éradiquer les logements en mauvais état. Toutefois, il est susceptible d'entraîner comme conséquence non désirée, notamment, l'expulsion de nombreuses familles pauvres.

1. Description du mécanisme

*a) À Bruxelles*

À Bruxelles tout d'abord, le bailleur qui projette de mettre en location un "petit logement" (c'est-à-dire un logement qui compte moins de 28 mètres<sup>2</sup> de superficie habitable, sanitaires, escaliers et espaces communs à plusieurs

logements exclus)<sup>1</sup> doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location, appelé "*attestation de conformité*". La même procédure est prévue à l'égard des "logements meublés". Sont visés par là tous les logements garnis en tout ou en partie de mobilier, "que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier", dispose judicieusement le Code bruxellois (art. 2, 11°), soucieux d'éviter que ne se répètent les fraudes passées qui voyaient certains propriétaires échapper à la — précédente — réglementation sur les meublés<sup>2</sup> en concluant deux contrats séparés, l'un portant sur le mobilier, l'autre sur le logement "sec".

Pourquoi le législateur s'est-il focalisé sur ces deux types de logements ? Les meublés, tout d'abord, se caractérisent par une rotation très élevée de locataires eux-mêmes fortement précarisés. Particulièrement prisés par les populations démunies en raison de leur faible coût, ces meublés représentent, à eux seuls, 7% du parc locatif de la capitale, soit 15.000 unités approximativement<sup>3</sup>. Les petits logements, ensuite, sont souvent mis sur le marché par des "marchands de sommeil" qui ont pour lucrative et répréhensible habitude de fractionner un bien en minuscules recoins (souterrains, appentis, cagibis, etc.) qu'ils destinent scandaleusement au "logement", à prix fort, de personnes défavorisées<sup>4</sup>.

#### *b) En Wallonie et en Flandre*

Le régime est sensiblement similaire en Région wallonne où le permis vise, en plus, les logements collectifs (souvent sous-équipés), mais s'abstient de prendre explicitement en compte les meublés, théoriquement couverts par les notions de petits logements individuels et de logements collectifs<sup>5</sup>. Par ailleurs, le permis de location wallon ne s'applique pas aux habitations situées dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, reposant ainsi sur la présomption — discutable à notre sens — suivant laquelle le propriétaire

---

<sup>1</sup> Art. 2, 12°, du Code bruxellois du logement tel qu'adopté par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003.

<sup>2</sup> Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité des logements meublés, *M.B.*, 2 septembre 1993.

<sup>3</sup> Voy. enquête socio-économique menée en 2001 auprès de 96,9% des ménages du pays par l'Institut national des statistiques, à la demande du Ministère des Affaires économiques.

<sup>4</sup> Voy., pour de plus amples développements, N. BERNARD, "Regard critique et comparatif sur le Code bruxellois du logement", *Échos du logement*, 2003, p. 158 et s.

<sup>5</sup> Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, *M.B.*, 4 décembre 1998, art. 9 et s.

ne laisse généralement pas se dégrader son propre lieu de vie<sup>6</sup>. Comme son homologue bruxellois, le permis wallon s'applique à l'ensemble du parc locatif, qu'il soit privé ou public. Il est logique, du reste, que la puissance étatique s'applique à elle-même les règles qu'elle impose aux autres, ce qui n'ira toutefois pas sans difficulté, vu l'état actuel du logement social<sup>7</sup>.

Notons enfin qu'en Flandre<sup>8</sup>, le permis est facultatif et couvre tous types de biens. C'est pourquoi le vocable "permis de location" est, à strictement parler, impropre lorsqu'on l'associe aux logements flamands, lesquels ne requièrent aucun label préliminaire pour pouvoir être mis en location mais encourent une amende suite à un contrôle, en cas de non conformité aux exigences de salubrité<sup>9</sup>.

## 2. Un permis de location dont la procédure d'octroi le fait se tromper de cible

Concernant le permis de location à Bruxelles, il convient tout d'abord de déplorer le caractère exagérément souple de son octroi. "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", dispose ainsi le Code bruxellois<sup>10</sup>. Ce qui signifie qu'en cas de demande de permis, un contrôle ne sera pas nécessairement diligenté. En effet, le Service d'inspection régionale est alors laissé libre de ne pas se rendre sur les lieux et de se fier à la "déclaration certifiée sincère et exacte" signée par le bailleur<sup>11</sup>. Toute obligatoire qu'elle est, la demande de permis n'entraîne donc pas nécessairement une inspection.

---

<sup>6</sup> Si, toutefois, l'immeuble est occupé, en plus du bailleur, par plus de deux ménages ou si le nombre total des preneurs dépasse quatre personnes, la réglementation wallonne retrouve vigueur.

<sup>7</sup> Lire, sur le permis wallon, Ch. MERTENS et M. BOLCA, *Le nouveau Code wallon du Logement ou le droit régional en mouvement*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 38 et s.

<sup>8</sup> Dans un État fédéral comme la Belgique, le logement est une compétence qui relève de la juridiction des entités *régionales*. Pleinement autonomes en la matière, les Régions se singularisent traditionnellement, suivant leurs sensibilité, par des approches différentes d'un même problème.

<sup>9</sup> Décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *M.B.*, 19 août 1997, art. 7 et s. Sur le permis flamand, voy. G. INSLEGERS, "Le Code flamand de l'habitat : du contrôle à la promotion de la qualité des habitations", *Échos du logement*, 1997, p. 145 et s.

<sup>10</sup> Art. 10, §2, al. 2, souligné par nous.

<sup>11</sup> Voy. l'art. 7, §1er, du Code bruxellois du logement.

Empreint de réalisme et fruit d'un inévitable compromis politique (le gouvernement qui a porté le projet à l'époque était composé à la fois de socialistes et de libéraux), ce choix risque toutefois de se révéler inadéquat. Car la frange la plus détériorée du bâti, celle qui regroupe les petits logements et les meublés, se voit ainsi soumise à un régime d'inspection très peu sévère — car aléatoire. Pour ces habitations particulièrement dégradées, l'indispensable sésame pourra donc être délivré sans vérification préalable des autorités.

C'est donc une procédure singulièrement peu rigide qui régit la location des biens que le législateur a lui-même épinglés comme étant les plus problématiques (puisqu'il en prohibe l'introduction sur le marché locatif sans visa préalable). Et ce régime est d'autant moins rigoureux que le Code bruxellois assimile l'absence de réaction du Service d'inspection régionale dans le délai prescrit (six semaines) à une *délivrance implicite* du permis<sup>12</sup>. Lequel peut donc non seulement s'obtenir indépendamment de la visite de l'administration mais également, au cas où il y aurait bien eu inspection préliminaire, en l'absence de toute réponse de celle-ci.

On comprend (trop) bien le souci des instances bruxelloises de ne pas ensevelir sous les demandes de permis un Service d'inspection régionale potentiellement guetté par la saturation. Matériellement incapable d'assurer un contrôle généralisé *a priori*, la Région de Bruxelles-Capitale n'a d'autre choix que de s'adosser sur une présomption quasi généralisée de salubrité. Or, le parc de logements bruxellois souffre, à l'inverse, d'un lourd "déficit qualitatif", particulièrement appuyé dans certains quartiers, observe l'enquête "Diversités urbaines" réalisée en 1998 dans le cadre du Plan régional de développement auprès de 4.690 ménages bruxellois<sup>13</sup>. Ainsi, 19% des logements sont "sans petit confort", c'est-à-dire, dénués de salle de bain et/ou d'un W.-C. intérieur et 38% des logements n'ont pas de chauffage central. Moins de la moitié des logements est pourvue de "grand confort", c'est-à-dire dispose d'une salle de bain, d'un W.-C. intérieur, d'un chauffage central et d'une cuisine de 4 m<sup>2</sup> minimum. Pour les appartements, la situation est encore moins favorable : les logements de deux et trois pièces concentrent à eux seuls plus de la moitié du parc dont l'état est insatisfaisant ou mauvais. Signalons, en finale, que la

---

<sup>12</sup> Art. 10, §2, al. 3, du Code bruxellois du logement.

<sup>13</sup> Voy. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le plan régional de développement, *M.B.*, 15 octobre 2002, "Constat introductif au plan régional de développement", 7.2.2.

moyenne régionale de 19% de logements dépourvus de petit confort (W.-C. et salle de bain) "masque la situation préoccupante dans les quartiers défavorisés, où les taux de logements sans petit confort peuvent atteindre 56%". "Les statistiques confirment donc qu'il reste un noyau dur d'habitations sans confort, insalubres et de mauvaise qualité", conclut l'étude. Qu'il soit alors permis dans ce cadre, au minimum, d'encourager nos édiles à assumer leurs déclarations publiques et à doter les instances de contrôle de ressources humaines et financières en rapport avec la mission cardinale qu'ils lui ont eux-mêmes assignée<sup>14</sup>.

### 3. Quand la lutte contre l'insalubrité risque de pénaliser ceux-là mêmes qu'elle entend protéger

Telle qu'elle est modalisée via le permis de location, la lutte contre l'insalubrité risque de se retourner contre les individus qui sont pourtant frappés au premier chef par le mal-logement, à savoir les locataires défavorisés, financièrement contraints de vivre dans la frange dégradée de l'habitat, ceux-là mêmes que la réglementation est censée protéger. Et ce danger est d'autant plus aigu que les critères régionaux de qualité sont particulièrement élevés<sup>15</sup>. Trois cas de figure, particulièrement néfastes pour le preneur fragilisé, doivent être envisagés à cet égard.

- 1) Si le bailleur, tout d'abord, est sommé par les autorités régionales de contrôle d'engager des travaux *lourds* de régularisation dans le bien loué, il peut se voir contraint d'en expulser le locataire afin, très pragmatiquement, de dégager les lieux et permettre à l'opération de réfection de se faire dans des bonnes conditions de sécurité.
- 2) L'hypothèse d'une rénovation *légère* et théoriquement compatible avec le maintien des occupants dans la place ne constitue pas, pour autant, une garantie de stabilité pour le preneur. Au cas, en effet, où le bailleur devrait négliger l'ordre d'exécuter les travaux, délibérément ou par manque de moyens, l'interdiction d'occuper frappe alors le bien loué et, par voie de conséquence, évince irrémédiablement les preneurs. Les autorités sont

---

<sup>14</sup> Voy., pour de plus amples commentaires, N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM (dir.), *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, Bruxelles, Bruylant, 2005

<sup>15</sup> Voy. notamment l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

alors contraintes de fermer l'habitation insalubre, rendant du même coup l'expulsion inévitable, *de iure* cette fois et non plus *de facto*.

- 3) Enfin, quand bien même le locataire réussirait à se maintenir dans les lieux au-delà de l'opération de réfection, il risque d'affronter, au terme de la mise à neuf, une autre vicissitude, d'ordre pécuniaire cette fois. Car aucune disposition dans les codes régionaux n'empêche le propriétaire, logiquement désireux de récupérer les frais de mise en conformité du bien, de relever les loyers. En conclusion, que le bailleur procède ou non aux travaux, le logement risque de devenir indisponible pour l'occupant précarisé qui, jusque là, y avait trouvé refuge.

Ces "dégâts collatéraux" ne seraient cependant pas trop durement ressentis si, dans le même temps, le législateur avait veillé à doter le système d'une série de protections légales en faveur du locataire, *quod non*. C'est qu'il ne pèse sur la puissance publique qui expulse aucune obligation effective de relogement à l'égard des habitants qu'elle force ainsi à l'exode, tandis que les dispositifs de soutien mis en place semblent insuffisants. Et même, envisagée sous l'angle strict de la seule sécurité (indépendamment donc du sort des locataires évincés), la réglementation affiche de sérieuses déficiences. La pratique montre en effet que, même en cas de fermeture du bien (les autorités assurant rarement le "suivi" de leurs décisions), il arrive au propriétaire de relouer immédiatement, sans l'avoir rénové, le logement redevenu libre, tout en profitant de cette rotation de locataires pour rehausser le montant du loyer. On le voit, l'échec semble patent, sans même parler ici de l'effet "gentryfication" qui frappe les quartiers soumis à réhabilitation urbaine, vidés lentement de leurs habitants défavorisés au profit d'une classe moyenne aisée<sup>16</sup>.

On le voit, la lutte contre l'insalubrité risque fort de pénaliser les locataires tout en épargnant, dans une certaine proportion, les propriétaires, souvent responsables pourtant de cet état de fait. Se trouvent là cristallisés, en fait, les défauts inhérents au système de contrôles *a posteriori* tels que la Région de Bruxelles-Capitale est contrainte, à défaut de moyens financiers substantiels, d'instaurer. Suivant ce mécanisme, l'individu logeant dans un bien dégradé doit subir l'état d'insalubrité tant qu'aucune visite n'est diligentée. Et lorsque l'habitation déclassée fait l'objet, par la suite, d'une enquête à la conclusion forcément négative, son occupant est alors prié de vider les lieux, parfois même

---

<sup>16</sup> Voy. notamment N. BERNARD et Ch. MERTENS (dir.), *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, Namur, Ministère de la Région wallonne, 2005, p. 206 et s.

immédiatement. Les deux cas de figure sont, on le voit, pareillement défavorables pour le preneur.

Certes, des sanctions — prohibitives — sont prévues à l'encontre des propriétaires contrevenants, mais encore faut-il avoir le courage politique d'effectivement les appliquer. L'imposition des amendes risque en effet de s'avérer problématique dans la mesure où le montant excessivement élevé qui leur est associé (de 3.000 à 25.000 euros, potentiellement doublés en cas de récidive<sup>17</sup>) pourrait bien dissuader les pouvoirs publics d'en faire usage. Fixée à un tarif prohibitif, la sanction financière risque, paradoxalement, de ne connaître qu'un nombre marginal de cas d'application. Si l'objectif, énoncé dans l'*Exposé des motifs*, est de "responsabiliser les propriétaires"<sup>18</sup>, il est alors à craindre qu'une menace démesurée ne conduise, tout à l'inverse, à déresponsabiliser les propriétaires, partagés entre le scepticisme et le découragement.

En l'état, force est donc de constater que les différents codes régionaux négligent quelque peu la dimension sociale de l'habitat pour se focaliser, à travers la lutte contre l'insalubrité, sur l'aspect physique et strictement immobilier du logement. Or, il ne suffit pas, pour une habitation, d'être en bon état (même si cette exigence minimale est très loin d'être rencontrée partout). Encore doit-elle, si elle veut espérer remplir cet essentiel rôle d'insertion sociale qu'on lui attribue communément, satisfaire d'autres critères, plus généraux. En plus de fournir un refuge matériel à l'individu, le logement doit également veiller à être accessible financièrement aux ménages précarisés, inséré dans un environnement favorable, relié à un réseau de services publics, adapté physiquement à ses occupants tout en garantissant à ceux-ci une certaine stabilité dans le temps. Au-delà du logement *sensu stricto* entendu comme un abri, c'est *l'habitat* qui doit donc être recherché, afin que le lieu traditionnel de vie puisse constituer, pour l'être humain, le creuset susceptible d'accueillir et de faire fructifier, dans la durée, ses projets individuels et familiaux<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Art. 15, al. 2 et 3, du Code bruxellois du logement.

<sup>18</sup> *Doc. parl.*, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 10.

<sup>19</sup> Voy. notamment N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, 2005, R. SCHOONBRODT, "Habiter", *Le logement à l'aube du XXIème siècle. Quelques perspectives et enjeux pour demain*, Namur, Ministère de la Région wallonne, 2000, p. 47 et s., N. CZECHOWSKI (dir.), *Habiter, habité. L'alchimie de nos maisons*, Paris, Autrement, 1990, ainsi que P. ANSAY et R. SCHOONBRODT, *Penser la ville. Choix de textes philosophiques*, Bruxelles, Archives d'architecture moderne, 1989, p. 33 et s.

À la lecture de ce sombre tableau, on en viendrait presque à espérer que les différents codes régionaux (et des permis de location y attachés) restent inappliqués, en tout cas tels quels. Nuançons : la mise en œuvre de ces instruments doit bien être encouragée, car le fossé social tend à se creuser dans un contexte de vide juridique. Mais il faut, alors, rester attentif et veiller à ce que l'application du permis de location s'accompagne de solutions de relogement opérationnelles et véritablement efficaces. Dans l'immédiat, en tout cas, les protagonistes ayant reçu le droit de saisir, par voie de plainte, le Service d'inspection régionale aux fins de faire constater l'état d'insalubrité d'un logement ne risquent guère, malheureusement, de faire usage de leur importante prérogative dès lors qu'aucune garantie de relogement n'est prévue.

Il n'aurait pas été impossible, pourtant, d'imaginer et d'expérimenter des solutions qui pénalisent, de manière raisonnable, le propriétaire en infraction tout en sauvegardant les intérêts du preneur. Qu'on songe un instant à la loi "anti-marchands de sommeil" qui punit les bailleurs abusant de la situation des demandeurs d'asile notamment. De fait, cette réglementation institue un dispositif intéressant, en théorie du moins. "Les étrangers découverts peuvent être, le cas échéant, accueillis ou relogés sur décision du ministre [...] et ce, en concertation avec les services compétents en la matière", énonce ainsi la loi, qui précise que "les frais de logement sont à charge du prévenu"<sup>20</sup>. Épinglons, par ailleurs, l'article 181 de la loi française du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains, qui dispose : "En cas d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire [...] est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. À défaut, le représentant de l'État dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble"<sup>21</sup>. Notons, avant de clore ce point, que la Région flamande connaît un régime intéressant en la matière, à tout le moins sur papier. Quand il déclare une habitation inhabitable sur pied du Code flamand du logement, le bourgmestre est explicitement tenu, au cas où les dispositions relatives au droit de gestion sociale ne trouveraient pas à s'appliquer, de prendre

---

<sup>20</sup> Loi du 15 décembre 1980, art. 77bis, §4ter, inséré par l'art. 192 de la loi-programme du 2 août 2002, *M.B.*, 29 août 2002. Sur cette loi, voy. N. BERNARD, "Le permis de location", *Les Baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, p. I.8.4 - 2 et s.

<sup>21</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, *J.O.*, 14 décembre 2000.

"toutes les mesures utiles" en vue du relogement des occupants. Et, précise le Code flamand, "lorsque la commune ou le centre public d'aide sociale de la commune concernée ne disposent pas de possibilités de logement suffisantes, le bourgmestre fait appel à la collaboration des associations de logement social dont le terrain d'action s'étend au territoire de la commune"<sup>22</sup>. Ne peuvent, toutefois, bénéficier de cette mesure de relogement que les habitants qui satisfont aux conditions de revenus et de propriété immobilière applicables dans le parc public flamand<sup>23</sup>.

Une remarque terminale sur le relogement mérite d'être faite. Il ne suffit pas, pour initier un processus de revalidation sociale, de donner un abri aux occupants obligés de quitter un bien déclassé. À peine d'incohérence, le relogement pour cause d'insalubrité doit, surtout, se faire dans une habitation décente, adaptée à la composition du ménage et dont le loyer est compatible avec les revenus des nouveaux locataires. En d'autres termes, le toit de rechange doit également être un toit sain, ainsi que l'a officiellement admis la jurisprudence<sup>24</sup> et la doctrine<sup>25</sup>.

#### 4. Effectivité du permis de location

##### *a) À Bruxelles*

Moins d'un an après son entrée en vigueur, il est (beaucoup) trop tôt pour porter une quelconque appréciation définitive sur le permis de location bruxellois. Les statistiques tirées jusqu'ici permettent, toutefois, d'avoir une vue intéressante sur le travail accompli.

---

<sup>22</sup> Art. 15, §1er, al. 3, du Code flamand du logement.

<sup>23</sup> Voy. art. 11 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998. Les conditions de revenus et de propriété immobilière en vigueur dans les logements sociaux flamands sont, elles, mentionnées aux art. 2, §3, et 4, §1er, 3°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000, *M.B.*, 13 décembre 2000.

<sup>24</sup> C.E. (XIII réf.), 9 novembre 2001, Kocyigit, n°100.705, *Échos log.*, 2002, p. 72 et C.E. (VII), 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, n°11.779. Voy. également J.P. Verviers, 30 juin 2000, *Échos log.*, 2000, p. 121.

<sup>25</sup> D. LAGASSE, *L'erreur manifeste d'appréciation en droit administratif. Essai sur les limites du pouvoir discrétionnaire de l'administration*, Bruxelles, Bruylant, 1986, p. 154 et s.

Le Service régional d'inspection, après 9 mois de fonctionnement, a traité 873 dossiers, ce qui représente une moyenne de 96 dossiers par mois. 60 % de ces dossiers concernent des demandes spontanées de permis. Les plaintes et visites de contrôles ne représentant que 40 % des dossiers. Ce chiffre, aux dires des autorités, est positif car il démontre que le Code du Logement est avant tout un outil destiné à améliorer le parc de logement locatif bruxellois et non un instrument desservant les propriétaires.

Il est également intéressant de relever que ces dossiers concernent l'ensemble des 19 communes bruxelloises et que 90 % des dossiers concernent des dossiers du parc locatif privé.

Les défauts majoritairement constatés concernent les installations de gaz et d'électricité ainsi que des problèmes d'humidité, d'aération ou d'eau chaude.

32 dossiers ont fait l'objet d'une amende administrative, dont six en raison du maintien en location de logements frappés par un arrêté d'habitabilité pris par le bourgmestre. L'amende la plus basse correspond au montant minimum prévu par l'ordonnance, soit 3.000 euros, la plus élevée s'élève à 15.800 euros. Le montant moyen est de 6.500 euros. Ces amendes sont calculées selon un barème élaboré en interne. Quoi qu'il en soit, la notification d'une amende provisoire fait réagir de nombreux bailleurs : il s'agit d'un véritable signal d'alarme qui a convaincu, dans plusieurs cas, les bailleurs de faire les travaux nécessaires. Obligatoires de par l'ordonnance, les auditions sont en outre réellement utiles et riches en enseignements : l'impossibilité pour le bailleur d'être au courant des défauts constatés ou d'y remédier n'est pas rare.

En ce qui concerne l'interdiction à la location, cette sanction drastique, qui touche sévèrement le bailleur, mais pose également de gros problèmes aux locataires n'a été appliquée, conformément à l'ordonnance, que dans les cas où il y avait réellement péril en la demeure. Dans tous les cas, cette décision a été accompagnée de relogement de toutes les familles locataires. Seulement 15 décisions d'interdiction immédiate de continuer à mettre un logement en location ont donc été prises par le Service régional d'inspection :

- 8 sur base des défauts constatés et de l'existence d'un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre sur la base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.
- 3 sur la base des défauts constatés par le Service régional d'inspection.

- 4 en raison de l'obstruction du bailleur.

En guise de synthèse, les neuf premiers mois d'activité du Service régional d'inspection « confirment, si besoin en était, l'existence en Région Bruxelloise d'un "noyau dur" de logements insalubres et le rôle important que joue le Code du Logement dans l'application du droit au logement décent pour tous », affirme la Secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>26</sup>.

#### *b) En Wallonie*

L'Administration wallonne (Division du Logement, Direction de la qualité de l'habitat) dresse un "bilan en demi-teinte" de l'application du permis de location. En vigueur depuis le 1er octobre 1998, le permis wallon de location ne rencontre pas véritablement le succès escompté auprès des bailleurs. C'est que le degré d'exigence requis appelle dans le logement des travaux lourds de rénovation, d'un montant disproportionné en tout cas avec la valeur intrinsèque de l'habitation (puisque'il ne s'agit jamais que d'un petit appartement). Rechignant dès lors à consentir les dépenses importantes qu'impliquerait une mise en conformité du bien, beaucoup de propriétaires décident de méconnaître à la loi. Les autres, mal informés, en ignorent parfois jusqu'à l'existence. Enfin, la lourdeur de la procédure (jointe à son coût<sup>27</sup>) achève parfois de dissuader les derniers propriétaires consciencieux.

Pour leur part, les communes appliquent la nouvelle réglementation avec un zèle variable. Si certaines jouent loyalement le jeu, d'autres, dénuées de moyens financiers adéquats ou soucieuses de pas s'attirer la réprobation des propriétaires, renâclent manifestement. Dépourvues la plupart du temps de solution de relogement, de nombreuses communes se rebiffent donc ouvertement. Ce qui aboutit alors à des situations violemment discriminatoires et absurdes où un propriétaire, suivant que son bien se situe en deçà ou au delà d'une frontière communale, peut se permettre de narguer superbement la réglementation ou non.

---

<sup>26</sup> Cf. conférence de presse donnée le 25 avril 2005 par Françoise Dupuis, Secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale, "Le Code du logement à Bruxelles après 9 mois d'existence : évaluation, bilan de son application et perspectives pour l'avenir".

<sup>27</sup> 125 euros (maximum) hors T.V.A. pour un logement individuel et, s'il s'agit d'une habitation collective, la même somme mais augmentée de 25 euros hors T.V.A. par pièce individuelle.

Le Ministère public, enfin, tend à classer sans suite les poursuites pénales à l'encontre des propriétaires contrevenants.

Ensuite de quoi, sur les 20.000 logements environ visés par la mesure, seuls 5.440 permis ont été délivrés. Et encore, nombre de ces permis ont été octroyés de façon indue semble-t-il<sup>28</sup>. Dit autrement, cette réglementation d'ordre public qu'est le permis de location n'a pas réussi, en sept ans d'existence<sup>29</sup>, à faire réhabiliter davantage qu'un logement concerné sur quatre<sup>30</sup>. C'est peu, surtout en regard de l'ambition sociale affichée par les promoteurs de la mesure.

Conscient de ces lacunes, le pouvoir a, un temps, très officiellement songé à supprimer cette mesure hautement problématique qu'est le permis de location, avant de se raviser cependant. Le message, il est vrai, aurait été désastreux auprès de l'opinion publique, sans compter que les quelques communes qui avaient osé prendre cette mesure impopulaire se seraient, à raison, senties gravement lésées dans leur effort. Échappant de peu au couperet, le permis de location n'en continue pas moins, *noles volens*, son parcours pour le moins chaotique.

## Conclusion

S'il constitue une incontestable initiative stimulante, le permis de location n'en revient donc pas moins, *in fine*, à sanctionner le locataire. Nous voilà en présence d'une législation assurément nourrie des meilleures intentions mais cruellement dépourvue de garde-fous puisqu'elle ne prévoit pas suffisamment de mesures spécifiques de protection du locataire. Tout se passe comme si le législateur, dans un accès d'activisme, avait adopté une mesure "*one shot*" sans en avoir évalué l'impact au préalable. À l'analyse, le permis de location apparaît moins comme une mesure *pour la protection des habitants exposés à l'insalubrité*, aux intérêts desquels il peut donc être porté atteinte de manière indirecte, que comme une réglementation purement immobilière dirigée *contre*

---

<sup>28</sup> Cf. B. MASSART, "Lutte contre l'insalubrité en Wallonie : où en est-on ?", *Alter Échos*, n° 180, 24 janvier 2005, p. 23.

<sup>29</sup> Signalons que le permis de location trouve sa première assise légale dans le décret de la Région wallonne du 6 avril 1995 (*M.B.*, 4 juillet 1995), lequel ménage toutefois une période transitoire de deux ans pour les logements déjà loués.

<sup>30</sup> La Région wallonne ne dispose cependant pas de statistiques sur le nombre de *demandes* de permis.

*les biens insalubres, indépendamment de leurs occupants.* Il y a là bien plus qu'une nuance. Certes, la lutte contre cette véritable atteinte à la dignité humaine que représente l'insalubrité ne saurait souffrir aucune rémission; encore doit-elle s'adjoindre impérativement des mesures d'accompagnement à l'usage du locataire. Dans le cas contraire, elle aura inévitablement pour effet adjacent de pénaliser les personnes défavorisées, celles-là même précisément qui sont déjà touchées au premier chef par la mauvaise qualité des logements. Fût-elle essentielle, la lutte contre l'insalubrité, échafaudée par des hommes et des femmes qui ont la chance de vivre dans des logements sains, ne saurait se mener au détriment des plus fragiles. Le combat contre la pauvreté ne doit pas se retourner contre les pauvres, ceux qu'il entend, précisément, affranchir.