

Logement

La mise en location d'un logement (conforme aux règles de qualité) en Région de Bruxelles-Capitale

À la différence de la Région wallonne¹, il n'existe plus, en Région de Bruxelles-Capitale, d'obligation pour les bailleurs d'obtenir un permis de location² pour mettre en location certains biens³. Les logements bruxellois doivent cependant rencontrer plusieurs règles de qualité⁴, sous peine de sanctions administrative et civile.

1. Règles de qualité à respecter

Le Code bruxellois du logement (ci-après « CBL ») stipule que chacun a droit à un logement décent. Cela implique, notamment, que les logements⁵ mis à disposition doivent rencontrer certaines règles de qualité⁶.

Ces règles sont fixées à l'article 4 du CBL⁷ :

- une exigence de sécurité élémentaire, qui comprend « des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage »⁸ ;
- une 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 »⁹ ;
- une 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 prééquipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments »¹⁰.

2. Contrôle du respect des exigences de qualité

Le respect des exigences fixées par le CBL est contrôlé par le service d'inspection régionale du service public régional de Bruxelles¹¹.

Afin d'exercer sa mission, le service d'inspection régionale peut procéder à des visites de contrôle, notamment à la suite d'une plainte d'un locataire ou d'initiative¹². Ces visites sont précédées d'un avertissement communiqué au locataire et au bailleur, sauf en présence d'indices sérieux de non-respect des règles de qualité¹³.

À défaut d'accord du locataire, la visite du logement ne peut être effectuée sans que le service d'inspection régionale ne dispose d'une autorisation préalable du tribunal de police¹⁴. Par ailleurs, si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, et qu'elle n'a pas pu se réaliser en raison du comportement du bailleur, le logement sera alors présumé ne pas res-

pecter les exigences de qualité requises, et une interdiction de location sera notifiée au bailleur¹⁵.

3. Sanctions liées au non-respect des règles de qualité

Si un bien mis en location ne respecte pas – ou plus – les exigences fixées par le CBL, le service d'inspection régionale doit mettre en demeure le bailleur de régulariser la situation et fixer les travaux à réaliser à cette fin, ainsi que le délai à respecter, moyennant la possibilité pour le bailleur de faire valoir ses observations¹⁶.

Le bailleur, qui remet un logement en conformité, peut solliciter une (nouvelle) enquête afin d'obtenir une attestation de contrôle de conformité¹⁷. Si l'enquête mène à un refus du service d'inspection régionale, le bailleur dispose d'un recours contre cette décision¹⁸.

Si, à l'inverse, le bailleur ne se conforme pas aux injonctions du service d'inspection régionale, il s'expose à une interdiction de location¹⁹, au paiement d'une amende administrative²⁰ ou encore à la mise en œuvre, par un opérateur immobilier public, d'un droit de gestion publique sur le bien en cause²¹. Une interdiction de location peut être immédiatement notifiée au bailleur en cas de mise en danger de la sécurité ou de la santé du locataire²². En cas d'interdiction de continuer à occuper le bien, celui-ci ne peut être remis en location avant que le bailleur n'ait obtenu une attestation de contrôle de conformité²³.

Un recours est ouvert au bailleur contre l'interdiction de location et au locataire qui entend contester la décision de non-conformité prise par le service d'inspection régionale²⁴. Le bailleur peut en outre introduire un recours suspensif à l'égard de la décision lui infligeant une amende administrative²⁵.

Enfin, l'on ne perd pas de vue que les règles de qualité sont généralement observées comme relevant de l'ordre public. Si un logement mis en location ne respecte pas ces règles de qualité, le contrat de bail y relatif risque la nullité absolue²⁶. Cette affirmation doit être nuancée en Région de Bruxelles-Capitale car le CBL règle,

dans certaines hypothèses²⁷, « le sort civil à réserver au bail afférent à un logement contrevenant aux normes régionales de salubrité »²⁸.

KEVIN POLET ■

Avocat au barreau du Brabant wallon
Assistant à l'UCLouvain

et

LUCA CECI ■

Avocat au barreau du Brabant wallon
Assistant à l'UCLouvain

1 Voy. K. POLET et L. CECI, « Le permis de location en Région wallonne », *For. immo.*, 2021/37, p. 6.

2 Le permis de location était dénommé « attestation de conformité » lorsqu'il était applicable en droit bruxellois. Voy. not. N. BERNARD, « Vie et mort du permis de location bruxellois », obs. sous J.P. Ixelles, 30 août 2013, *J.J.P.*, 2014, pp. 451 et 452 ; N. BERNARD et J. SOHIER, « Les spécificités bruxelloises de la régionalisation de la politique du logement », in P.-O. DE BROUX, B. LOMBAERT et D. VERNAULT (dir.), *Le droit bruxellois. Un bilan après 25 ans d'application (1989-2014)*, Bruxelles, Bruylant, 2015, pp. 989 et 990.

3 L'attestation de conformité a été supprimée par l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (M.B., 18 juillet 2013).

4 Voy. not. N. BERNARD, « Les normes de salubrité comme torsion de la liberté contractuelle en matière de bail d'habitation : flux et reflux », in Q. CORDIER, X. MINY, A. QUINTART et F. VANRYKEL (coord.), *The strong, the Weak and the Law*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 33-46.

5 La notion de « logement » est définie à l'article 2, 3°, du CBL : « L'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ».

6 Art. 3 du CBL.

7 Le respect de règles de qualité est apprécié sur la base d'une grille d'évaluation remise à toute personne sur simple demande introduite auprès du service de l'inspection régionale du logement (art. 1^{er} bis de 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).

8 Les normes relatives à cette exigence sont précisées à l'article 2 de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité.

9 Les normes relatives à cette exigence sont précisées aux articles 3 et 4 de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité.

10 Les normes relatives à cette exigence sont précisées à l'article 5 de l'arrêté du 4 septembre 2003 précité.

11 Art. 6 du CBL.

12 Art. 7, § 2, du CBL.

13 Art. 7, § 2, 3°, du CBL.

14 Art. 7, § 1^{er}, al. 4, du CBL.