BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2008-2009

17 MAART 2009

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de Huisvestingscode en betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Céline DELFORGE (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Souad Razzouk, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

Plaatsvervangers : de heer Ahmed El Ktibi, de heren Hervé Doyen, Denis Grimberghs, mevr. Céline Delforge, de heer Frédéric Erens.

Andere leden : de heren Yaron Pesztat, Philppe Pivin, mevr. Olivia P'tito, mevr. Marie-Paule Quix, mevr. Jacqueline Rousseaux, mevr. Anne Swaelens.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-497/1 – 2007/2008 : Voorstel van ordonnantie.

A-497/2 – 2008/2009

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2008-2009

17 MARS 2009

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mme Céline DELFORGE (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mmes Nadia El Yousfi, Isabelle Emmery, Souad Razzouk, MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

Membres suppléants : M. Ahmed El Ktibi, MM. Denis Hervé Doyen, Grimberghs, Mme Céline Delforge, M. Frédéric Erens.

Autres membres : MM. Yaron Pesztat, Philippe Pivin, Mmes Olivia P'tito, Marie-Paule Quix, Jacqueline Rousseaux, Anne Swaelens.

Voir :

Document du Parlement :
A-497/1 – 2007/2008 : Proposition d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Céline Fremault, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie

Ter inleiding verwijst mevrouw Céline Fremault naar een arrest van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens van 1986, dat de wetgever verplicht om de sociale onrechtvaardigheden weg te werken en dientengevolge eenieder het recht op een behoorlijke woning te verzekeren. Artikel 23 van de Belgische Grondwet heeft dit recht op huisvesting bevestigd. De spreekster weigert om de artikelen 16 en 23 van de Grondwet tegenover elkaar te zetten. Het eerste artikel verdedigt het recht op eigendom. Het behoort immers de wetgever toe om gestalte te geven aan artikel 23, zonder mogelijke terugkeer naar vroeger.

Dit voorstel van ordonnantie is een manier om de gewestelijke inspanningen te richten op de 15 tot 30.000 leegstaande woningen in Brussel. Er is immers de kwestie van de leegstaande kantoren die tot woningen omgevormd zouden kunnen worden. De leegstaande woningen kunnen in beheer worden genomen door de SVK's. Men verwacht dat er in het Brussels Gewest de komende jaren ongeveer 150.000 inwoners bijkomen. Men moet dus weten waar men die zal onderbrengen. Dat is de reden waarom een boete op de leegstand opgelegd zou kunnen worden. Dit voorstel van ordonnantie voert dus administratieve sancties in in het geval van leegstaande woningen. De administratieve boete zou stijgen naargelang het aantal jaren de woning blijft leegstaan.

De bedoeling van dat voorstel van ordonnantie is niet de jacht te openen op de eigenaars, maar wel om woningen opnieuw op de markt te brengen. Deze nieuwe wetgeving zou de eigenaars eveneens op de hoogte brengen van het bestaan van het Informatiecentrum voor Huisvesting, alsook van de mogelijkheden geboden door de SVK's. De bedoeling is dus niet te straffen, maar wel om deze woningen opnieuw op de markt te brengen.

II. Algemene bespreking

De heer Olivier de Clippele heeft de besproken tekst geanalyseerd. Het is inderdaad de bedoeling om de leegstaande woningen te bestrijden. De spreker is het ermee eens dat men de leegstaande woningen kan belasten en de gemeenten doen dat trouwens al. Hij meent echter dat de tekst niets dan nonsens bevat. Volgens hem zou men eerst een advies van de Raad van State over de tekst moeten vragen. Waarom heeft de Regering geen dergelijke tekst ingediend ?

De volksvertegenwoordiger bedankt de PS om uit de oorspronkelijke tekst de gevangenisstraffen te halen die mevrouw Fremault en de heer Grimberghs voorzien hadden in de eerste versie van hun tekst.

I. Exposé introductif de Mme Céline Fremault, première coauteure de la proposition d'ordonnance

En guise de préalable, Mme Céline Fremault fait référence à un arrêt de la Cour européenne des Droits de l'Homme de 1986, qui impose au législateur d'éliminer les injustices sociales et, partant, de garantir à tous le droit à un logement décent. L'article 23 de la Constitution belge a en effet consacré ce droit au logement. L'oratrice se refuse d'opposer entre eux les articles 16 et 23 de la Constitution, le premier cité défendant le droit de propriété. En effet, il appartient au législateur de donner corps à l'article 23, sans retour en arrière possible.

Cette proposition d'ordonnance est une manière de concentrer l'effort régional sur les 15 à 30.000 logements vides à Bruxelles. Il y a en effet toute la question des bureaux vides, qui pourraient être transformés en logements. Les logements vides peuvent être pris en gestion par des AIS. On estime que la Région bruxelloise va s'enrichir de plus ou moins 150.000 habitants dans les prochaines années. La question se pose donc de savoir où on va les loger. C'est la raison pour laquelle une amende sur les logements inoccupés pourrait être infligée. Cette proposition d'ordonnance instaure donc des sanctions administratives en cas de logements inoccupés. L'amende administrative augmenterait en fonction du nombre d'années où le logement resterait inoccupé.

Le but de cette proposition d'ordonnance n'est pas de faire la chasse aux propriétaires, mais bien de réinjecter des logements sur le marché. Cette nouvelle législation informerait également les propriétaires de l'existence du Centre d'Information Logement, ainsi que du dispositif des AIS. Le but n'est donc pas de punir, mais de remettre ces biens sur le marché.

II. Discussion générale

M. Olivier de Clippele a analysé le texte en discussion. Il s'agit en effet d'un moyen de lutter contre les immeubles à l'abandon. L'orateur convient qu'on peut taxer les immeubles vides, les communes ne le font d'ailleurs déjà. Mais il estime que ce texte est du « grand n'importe quoi ». Selon lui, il faudrait obtenir au préalable un avis du conseil d'État sur ce texte. Pourquoi le gouvernement n'a-t-il pas déposé un tel texte ?

Le député remercie le PS d'avoir fait retirer du texte original les peines de prison que Mme Fremault et M. Grimberghs avaient prévues dans la première mouture de leur texte.

De termijn waarbinnen een gebouw leegstaat is niet duidelijk genoeg om de overtreding te kunnen definiëren : de tekst verwijst naar artikel 18 van de Huisvestingscode, dat slechts een vermoeden beschrijft.

Het cijfer van de leegstaande woningen is zelf betwistbaar. Een leegstaande woning is niet hetzelfde als een verwaarloosde woning. De staatssecretaris heeft trouwens aan het Algemeen Eigenaarssyndicaat een studie gevraagd over de redenen van niet-gebruik van woningen. Men zou ook moeten nagaan waarom overheidswoningen leeg staan. Het aantal sociale woningen die leegstaan is volgens de heer Michel Colson alsmaar aan het stijgen. De MR-fractie heeft in 2003 de Huisvestingscode aangenomen, met bepaalde normen, die in 2006 herzien zijn. De spreker meent dat er vandaag te veel normen zijn en er zijn maar weinig woningen die eraan voldoen. Zodra een overheidswoning niet meer aan de normen voldoet, wordt die niet meer gebruikt in afwachting van een hypothetische renovatie. In de privésector daarentegen kunnen er verschillende redenen zijn waarom een woning leegstaat en dus is het belangrijk om kennis te nemen van de studie van het Algemeen Eigenaarssyndicaat.

De volksvertegenwoordiger heeft op vier grote problemen in deze nieuwe bepaling gewezen.

Enerzijds kan men begrijpen dat er een controledienst is die deze wetgeving moet doen naleven, met behulp van beedigde personen. Men kan echter niet het idee aanvaarden dat er een beroep gedaan wordt op private vzw's die de eigenaars die een woning laten leegstaan zouden verklikken. Het gaat om georganiseerde verklikking, zoals in Cuba, met de « verenigingen ter verdediging van de revolutie ».

Vervolgens is er de kwestie van de termijnen : er zijn er geen. Het is slechts een vermoeden, maar dat vormt geen duidelijke termijn voor een overtreding.

Ten derde is de boete van 500 EUR per lopende meter gevel, vermenigvuldigd door het aantal verdiepingen en vermenigvuldigd met ieder jaar dat het gebouw leegstaat, een enorm bedrag, dat niet in verhouding staat tot de reden waarom de eigenaars hun gebouw laten leegstaan, terwijl overheidswoningen soms jaren blijven leegstaan.

Er is ook een probleem met de wettelijke hypotheek : het bestuur kan altijd een hypotheek inschrijven als ontvanger van financiën, maar die zal altijd bekend zijn. Er bestaat echter inzake successies een wettelijke hypotheek die een soort occulte hypotheek is, die loopt gedurende de 18 maanden na een overlijden. De tekst voert hier een occulte hypotheek in en gaat zo nieuwe administratieve rompslomp opleggen aan de notarissen in geval van verkoop : men zal moeten controleren of er geen occulte wettelijke hypotheek is.

Staatssecretaris Françoise Dupuis legt uit dat er geen enkele reden is waarom de regering terzake een tekst zou

Le délai pendant lequel un immeuble est inoccupé n'est pas assez explicite pour pouvoir définir l'infraction : le texte se réfère à l'article 18 du Code du logement, qui n'est en fait qu'une présomption.

Le chiffre des logements inoccupés est lui-même contestable. Un immeuble inoccupé n'est pas la même chose qu'un immeuble à l'abandon. La secrétaire d'État avait d'ailleurs demandé au SNP (syndicat national des propriétaires) une étude sur les raisons de l'inoccupation des logements. Il faudrait aussi voir pourquoi des logements publics sont inoccupés. Le nombre de logements sociaux inoccupés est, selon M. Michel Colson, en augmentation croissante. Le groupe MR a adopté en 2003 le Code du Logement, comportant certaines normes, lesquelles ont été révisées en 2006. Mais l'intervenant estime qu'il y a aujourd'hui trop de normes, et rares sont les logements qui les respectent. Donc, dès qu'un logement public ne répond plus aux normes, on l'écarte en attendant une hypothétique rénovation. Dans le secteur privé, par contre, les raisons pour lesquelles un logement est laissé vide peuvent différer, et c'est pourquoi il est important de prendre connaissance de l'étude du SNP.

Le député a relevé quatre problèmes majeurs dans cette nouvelle disposition.

D'une part, on peut comprendre qu'il y ait un service de contrôle chargé de faire respecter cette législation, avec des personnes assermentées. Mais on ne peut pas accepter l'idée de faire appel à des ASBL privées qui dénonceraient les propriétaires laissant un logement vide. Il s'agit de délation organisée, comme à Cuba avec les « associations de défense de la révolution ».

Ensuite, vient la question des délais : il n'y en a pas. Il n'y a qu'une présomption, mais qui ne constitue pas un délai clair pour une infraction.

Troisièmement, l'amende de 500 EUR par mètre courant de façade, multipliée par le nombre de niveaux, et qui est multipliée chaque année que dure l'inoccupation, est un montant énorme, disproportionné par rapport à la cause pour laquelle les propriétaires laissent leur immeuble vide, alors que des logements publics restent parfois vides pendant des années.

Il y a également un problème qui se pose avec l'hypothèque légale : l'administration peut toujours inscrire une hypothèque, en tant que receveur des Finances, mais celle-ci sera toujours connue. Mais il existe en matière de successions une hypothèque légale, qui est une sorte d'hypothèque occulte qui court durant les 18 mois après un décès. Ici, le texte, en instaurant une nouvelle hypothèque occulte, va créer de nouvelles démarches administratives pour les notaires en cas de vente : il faudra vérifier s'il n'y a pas une hypothèque légale occulte.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis explique qu'il n'y a aucune raison à ce que le gouvernement dépose un texte en

moeten indienen. Het zijn immers de gemeenten die heffingen ingevoerd hebben. De enige gemeente die geen dergelijke heffing ingevoerd heeft, is Sint-Pieters-Woluwe. Als men ziet hoeveel de heffing op de leegstand opbrengt voor de gemeenten, stelt men vast dat dit bedrag in 2000 2.469.000 EUR bedroeg en in 2006 1.719.000 EUR. Daarom was het niet nodig dat de regering zich daarmee bezighield, aangezien het systeem op het niveau van de gemeente zeer goed werkt.

Op lokaal niveau vragen de mensen trouwens aan de overheid om eerst aandacht te besteden aan de leegstand eerder dan aan de bouw van nieuwe woningen.

De staatssecretaris heeft inderdaad de studie van het Algemeen Eigenaarssyndicaat gefinancierd, dat slechts betrekking heeft op de aangesloten leden. Deze studie is reeds aan de leden van de commissie bezorgd. Daaruit blijkt een zekere strategie van lokalisatie : de eigenaars die woningen geërfd hebben, behandelen die op een andere manier dan op de woningen die ze zelf gekocht hebben.

De overheidswoningen staan niet meer leeg dan de andere. Een « leegstaande » woning in de sociale huisvesting is een woning die ofwel gerenoveerd moet worden, ofwel voorbehouden wordt voor een gezin dat geplaatst zal worden met het oog op de renovatie van hun eigen woning, wat men een doorschuifoperatie noemt. De staatssecretaris meent dat de zogeheten leegstand van overheidswoningen een verkeerde piste is.

Wat betreft de voorliggende tekst wenst de staatssecretaris enkele vragen te stellen aan de indieners.

Enerzijds waar zit de financiering van de dienst ? Als men als model het financieringsmodel van het parkeeragentschap neemt, was er een akkoord met de Conferentie van de burgemeesters om 85 % van de opbrengst van de heffing aan de gemeente door te storten, en 15 % aan het Gewest te laten als werkingskosten.

Zullen er twee stelsels zijn, enerzijds een gemeentelijk stelsel en anderzijds een gewestelijk stelsel dat subsidiair is ?

Wat betreft het aantal leegstaande woningen, ziet de staatssecretaris geen betere definitie dan de definitie van de waterteller. In dat verband telt het BIWD 15.000 leegstaande woningen.

Zal men tot slot aan de gemeenten de opbrengst van het werk van het gewestbestuur doorstorten, terwijl bepaalde gemeenten niet veel inspanningen terzake leveren ?

Mevrouw Céline Delforge wenst haar collega, de heer Yaron Pesztat, te verontschuldigen die zelf mede-indiener is van het voorstel en die op dit ogenblik aanwezig is op de vergadering van de commissie voor het leefmilieu.

la matière. En effet, ce sont les communes qui ont levé des règlements-taxes à ce sujet. La seule commune qui n'avait pas un tel règlement-taxe était la commune de Woluwe-Saint-Pierre. Or, quand on voit ce que rapporte aux communes le produit de la taxe sur les immeubles à l'abandon, on constate que ce montant est passé de 2.469.000 EUR en 2000 à 1.719.000 EUR en 2006. C'est pourquoi il n'était pas nécessaire que le gouvernement s'en préoccupe, vu que le système mis en place au niveau des communes fonctionne très bien.

Au niveau local, les gens demandent d'ailleurs aux pouvoirs publics de s'occuper en priorité des immeubles inoccupés plutôt que de construire du neuf.

La secrétaire d'État a en effet financé l'étude du syndicat national des propriétaires, qui ne porte que sur leurs affiliés. Cette étude a déjà été transmise aux membres de la commission. Elle laisse apparaître une certaine stratégie de localisation : les propriétaires qui ont hérité d'un patrimoine immobilier traitent celui-ci différemment du patrimoine qu'ils ont acquis eux-mêmes.

Les logements publics ne sont pas davantage inoccupés que les autres. Un logement « vide » dans le logement social est un logement qui est soit en attente de rénovation, soit en attente d'une famille qui y sera placée en vue de la rénovation de son propre logement, ce qui s'appelle une « opération à tiroirs ». La secrétaire d'État estime que la soi-disant vacuité des logements publics est une fausse piste.

En ce qui concerne le texte en discussion, la secrétaire d'État souhaite poser quelques questions aux déposants.

D'une part, où se trouve le financement du service ? Si on prend comme modèle celui de l'agence de stationnement, il y avait eu un accord avec la Conférence des bourgmestres pour reverser 85 % du produit de la taxe aux communes, et garder 15 % à la Région comme frais de fonctionnement.

Par ailleurs, y aura-t-il deux régimes, d'une part un système communal, et d'autre part un système régional « subsidiaire » ?

Concernant le nombre d'inoccupés, la secrétaire d'État ne voit pas de meilleure définition que celle du compteur d'eau : à cet égard, l'IBDE dénombre 15.000 logements inoccupés.

Enfin, va-t-on ristourner aux communes le produit du travail de l'administration régionale, alors que certaines communes ne font pas beaucoup d'efforts en la matière ?

Mme Céline Delforge souhaite excuser son collègue, M. Yaron Pesztat, lui-même coauteur de la proposition, qui siège en ce moment en commission de l'environnement.

De volksvertegenwoordigster bevestigt dat de Ecolo-fractie dit voorstel steunt. Men moet zich niet verbazen over de ophef die dit voorstel binnen de MR-fractie veroorzaakt. De spreekster meent immers dat het eigendomsrecht geen absoluut recht is ten opzichte van het recht op huisvesting. Een leegstaande woning wordt per definitie niet door zijn eigenaar gebruikt en dient vaak om geld op te brengen : in veel gevallen staat een woning leeg om te speculeren.

Wat betreft de gevangenisstraffen, die bestaan eveneens voor de wegpiraten. Waarom dan niet voor kwaadwillige eigenaars ? De volksvertegenwoordigster wijst erop dat zij niet speciaal voorstander is van gevangenisstraffen in het algemeen.

Er bestaan wetten tegen ongezonde woningen. Hier gaat het om het niet-gebruik van een woning gedurende ten minste een jaar. Het bedrag van de boete moet een ontradend effect hebben. Het is de bedoeling om de woning opnieuw op de markt te brengen. De SVK's kunnen de eigenaars bijstaan om hun goed te huur aan te bieden : dat is geen bijstandscultuur, maar wel een begeleiding van de eigenaar.

De heer Denis Grimberghs legt uit dat er een debat geweest is binnen de meerderheid, waarna beslist is te opteren voor het realisme van een administratieve boete eerder dan voor een strafrechtelijke sanctie. Hijzelf zag een strafrechtelijke sanctie goed zitten. Men moet immers tonen dat zijn woning laten leegstaan een zware overtreding is : het is niet aanvaardbaar en geen normale houding. De meerderheid heeft echter de administratieve boete verkozen.

De volksvertegenwoordiger herinnert er overigens aan dat de MR-fractie het openbaar beheersrecht tijdens de vorige zittingsperiode goedgekeurd heeft. Deze tekst verwijst alleen maar naar artikel 18 van de Huisvestingscode, dat het leegstaan van een woning definieert in het kader van het openbare beheersrecht zoals goedgekeurd in 2003.

De verklikkers zijn reeds actief op het vlak van de stedenbouw … Het is helemaal niet schandalig om een dergelijke regeling in dit kader in te voeren. In dat verband dateert de vergelijking met Cuba uit een andere periode.

De gemeenten passen deze belasting al toe maar niet vaak met grote overtuiging. De volksvertegenwoordiger herinnert er in dat verband aan dat het parlement al een voorstel had ingediend in 1996-1997. Dit voorstel is in de vergetelheid geraakt, want de MR wou er niet van weten. Moet er geen ruimer gewestelijk kader worden ingevoerd voor zo'n problematiek, zonder de gemeente ontvangsten af te nemen ?

In antwoord op de bezwaren van de staatssecretaris met betrekking tot het parallellisme met de ordonnantie tot invoering van het parkeeragentschap, dient te worden gezegd dat de gemeentebelastingen door de ordonnantie niet worden afgeschaft maar dat het om een verbintenis van de gemeenten gaat om hun belastingverordening voor de

La députée affirme que le groupe Ecolo soutient cette proposition. Il ne faut pas s'étonner des remous que suscite cette proposition au sein du groupe MR. En effet, l'oratrice estime que le droit de propriété n'est pas un droit absolu par rapport au droit au logement. Un logement inoccupé n'est, par définition, pas occupé par son propriétaire, et sert souvent à rapporter de l'argent : dans de nombreux cas, l'inoccupation du logement est un pur moyen de spéculation.

En ce qui concerne les peines de prison, celles-ci existent également pour des chauffards : pourquoi pas pour des propriétaires indélicats ? La députée fait remarquer qu'elle n'est pas particulièrement partisane des peines de prison en général.

Des lois existent contre les logements insalubres. Ici, ce qui est visé, c'est l'inoccupation d'un logement pendant un an au moins. Le montant de l'amende doit avoir un effet dissuasif. Le but est de remettre ce logement sur le marché. Les AIS sont là pour aider les propriétaires à remettre leurs biens en location : sans vouloir faire de l'assistanat, il s'agit bien ici d'une prise en charge du propriétaire.

M. Denis Grimberghs explique qu'il y a eu un débat au sein de la majorité, à la suite duquel il a été opté pour le réalisme d'une amende administrative plutôt que pour une peine pénale. En ce qui le concerne personnellement, le député aurait très bien pu envisager une peine pénale. En effet, il faut montrer que laisser son logement inoccupé est une infraction grave : ce n'est pas acceptable, ce n'est pas un comportement normal. Mais la majorité a préféré l'amende administrative.

Le député rappelle par ailleurs que c'est le groupe MR qui a voté le droit de gestion publique sous la précédente législature. Ce texte-ci ne fait que se référer à l'article 18 du Code du Logement, qui définit l'inoccupation d'un logement dans le cadre du droit de gestion publique, tel que voté en 2003.

Les délateurs existent déjà dans le domaine de l'environnement de l'urbanisme … Ce n'est pas du tout scandaleux d'organiser un tel système dans ce cadre-ci. À cet égard, la comparaison avec Cuba est d'un autre temps.

Les communes pratiquent déjà cette taxe, mais pas souvent avec une grande détermination. Le député rappelle à cet égard que le parlement avait déjà déposé une proposition en 1996-1997 à ce sujet. Cette proposition est passée à la trappe, car le MR n'en voulait pas. N'y a-t-il pas lieu d'établir un cadre régional plus large pour une telle problématique, sans priver les communes de recettes ?

Pour répondre aux objections de la secrétaire d'État, concernant le parallélisme avec l'ordonnance instaurant l'agence de stationnement, ce n'est pas l'ordonnance qui supprime les taxes communales, mais il s'agit d'un engagement des communes de s'abstenir d'appliquer leur règlement-taxe pour les immeubles inoccupés, afin de laisser la

leegstaande gebouwen niet toe te passen om het Gewest de gelegenheid te geven op dit vlak op te treden. Daarentegen zou 85 % van de opbrengst van de gewestbelastingen aan de gemeenten worden doorgestort.

Uit het oogpunt van de financiering zou men over de kwestie kunnen nadenken. Volgens de tekst gaat de ordonnantie in op 1 januari 2010 om de tijd te gunnen om een financiële oplossing te vinden om de dienst op te richten die de belastingen zal innen. Men zou kunnen overwegen om een gedeelte van de opbrengst van de belasting die niet wordt doorgestort aan de gemeenten te laten dienen om deze dienst te laten financieren. Het Fonds dat thans voorzien is, dient daartoe immers niet.

Staatssecretaris Françoise Dupuis legt uit dat het openbaar beheersfonds naar behoren wordt gestijfd, maar dat het openbaar beheer zelf niet werkt. Om het openbaar beheersrecht toe te passen, moet men de woning kunnen betreden. Thans is het alleen mogelijk om een openbaar beheersdossier samen te stellen als men de woning heeft kunnen betreden en daartoe is er een beslissing van de rechtbank nodig.

De heer Denis Grimberghs legt uit dat de tekst het mogelijk maakt om zich tot de rechtbank van eerste aanleg te wenden om een einde te maken aan leegstand. Het is niet de bedoeling om geld binnen te rijven maar om woningen tot stand te brengen. Tot nu toe heeft men het aantal leegstaande woningen kunnen verminderen dankzij de gemeentebelastingen. Er zijn echter nog te veel leegstaande woningen. Daarom is er een sanctie nodig, maar ook, en dat is de bedoeling van § 7 van artikel 2, moet de rechtbank van eerste aanleg de mogelijkheid krijgen om bevel te geven om een woning weer bewoond te maken. Dit kan leiden tot een gedwongen verkoop of tot het verhuren via een SVK.

De heer Vincent de Wolf meent dat men zich al in de kiesstrijd bevindt. In 2004 had men hiervoor de vrije hand gegeven, terwijl de PS bevoegd was voor huisvesting sedert 1995.

In de memorie van toelichting verwijst mevrouw Céline Fremault naar het arrest van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens. Wat doet men echter met de voorstellen die door de spreker zijn ingediend met betrekking tot de aanpassing van woningen voor gehandicapten ? Hoe zit het met de huurtoelage ? In de vierjarenprogramma's van de staatssecretaris zitten zeker goede zaken en het klopt dat renovatie van sociale woningen niet gemakkelijk is. Hoe zit het echter met de termijnen voor aanpassing aan de Huisvestingscode ? De spreker bevestigt dat er veel leegstaande woningen zijn in de sociale huisvesting.

Uit juridische oogpunt moet men precies zijn wanneer er sprake is van een strafrechtelijke overtreding. De eerste paragraaf is bijzonder onduidelijk : wat is een woning die structureel bestemd is voor bewoning ? Het vermoeden van artikel 18 was wellicht goedgekeurd door de MR in

Région agir dans ce domaine. En échange, on reverserait 85 % du produit de la taxe régionale aux communes.

Au point de vue du financement, on pourrait réfléchir à la question. En effet, le texte prévoit une entrée en vigueur au 1er janvier 2010, afin de se laisser le temps de trouver une solution financière pour créer le service qui récoltera les taxes. On pourrait envisager qu'une partie du produit de la taxe non ristournée aux communes puisse servir à financer ce service. En effet, la destination du Fonds tel qu'il est prévu aujourd'hui n'est pas destiné à cela.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis explique que le fonds de gestion publique est correctement alimenté, mais c'est la prise en gestion publique elle-même qui ne fonctionne pas. Pour mettre en oeuvre le droit de gestion publique, il faut pouvoir entrer dans le logement. Aujourd'hui, il n'est possible de constituer le dossier de gestion publique que si on a pu entrer dans le logement, et pour ce faire, il faut une décision de justice.

M. Denis Grimberghs explique que le texte permet de saisir le tribunal de première instance pour mettre fin à la situation d'inoccupation. Le but n'est pas de faire de la recette, mais de créer du logement. Effectivement, jusqu'à présent, on a pu réduire le nombre de logements inoccupés, grâce aux taxes communales. Mais il y a encore trop d'inoccupés. Pour cela, il faut un outil de sanction, mais aussi, et tel est le but du § 7 de l'article 2, permettre au tribunal de première instance d'agir pour imposer la remise dans le circuit d'un logement. Cela peut conduire à une vente forcée, ou à la remise en location par le biais d'une AIS.

M. Vincent De Wolf estime qu'on se trouve déjà dans une gesticulation électorale. En 2004, une carte blanche avait été signée sur ce sujet, alors que le PS était aux affaires dans le domaine du logement depuis 1995.

Dans l'exposé des motifs, Mme Céline Fremault se réfère à l'arrêt de la Cour européenne des Droits de l'Homme. Mais que fait-on des propositions qui ont été introduites par l'orateur en matière d'adaptation des logements aux personnes handicapées ? Qu'en est-il de l'allocation-loyer ? Dans les programmes quadriennaux de la secrétaire d'État, il y a certes de bonnes choses, et il est vrai que la rénovation des logements sociaux n'est pas chose aisée. Mais qu'en est-il des délais d'adaptation au Code du logement ? L'orateur confirme qu'il y a beaucoup d'inoccupés dans le logement social.

Du point de vue juridique, lorsqu'on institue une infraction pénale, il faut être précis. Or le paragraphe premier est particulièrement peu précis : qu'est-ce qu'un logement « structurellement destiné au logement » ? La présomption de l'article 18 avait certes été votée par le MR en 2003. Il

2003. Er zijn besprekingen geweest die dagenlang hebben geduurd over de kwestie van het openbaar beheersrecht en dankzij deze discussies kon een einde worden gemaakt aan sommige onlogische zaken. In de praktijk wil men vastgoedspeculatie voorkomen. Uit economisch oogpunt is dat weinig positief. Daarentegen is er het geval van de mensen die heel hun leven hebben gewerkt om een woning te kopen en die na hun pensionering gedurende zes maanden per jaar in het buitenland gaan wonen. Wat doet men hiermee ? Artikel 18, § 3, van de Huisvestingscode was een amendement dat de spreker verkregen had : in afwijking van artikel 18, § 2, valt de persoon die op de plaats woonachtig is niet onder de toepassing van deze bepaling.

Staatssecretaris Françoise Dupuis merkt op dat er 13 definities van leegstaande woningen bestaan. Men moet verwijzen naar die van artikel 18, welke bekrachtigd is door het arrest van het Grondwettelijk Hof.

De heer Vincent de Wolf herinnert dat de definitie van een leegstaande woning vervat is in §§ 2 en 3 van artikel 18 van de Huisvestingscode. De spreker merkt op dat in de ontworpen tekst geenszins wordt verwezen naar § 3. Deze is echter onlosmakelijk verbonden met § 2. De spreker geeft in overweging om een amendement op te stellen om § 3 in de definitie te verwerken. Zo niet, komt men terecht in het geval waarin natuurlijke personen, die om wettelijke persoonlijke redenen, medische of andere redenen gedurende enige tijd hun woning verlaten en daarom door deze nieuwe belasting worden beboet.

Artikel 2, § 3, zegt echter niet wie de overtreding vaststelt. Na vaststelling, is een termijn van drie maanden erg kort, tenzij men ervan uitgaat dat men zich aan het einde bevindt van de procedure voor een leegstaand gebouw zoals bepaald in artikel 18, §§ 2 en 3, omdat er daar beroepen mogelijk zijn waarbij de persoon tegen wie een aangifte van leegstand wordt gedaan, zich kan verdedigen. Dit kan ertoe leiden dat de rechter het gebouw niet onbewoond verklaart. Gaat de termijn van drie maanden in vanaf de aangetekende brief of na het verstrijken van de procedure ?

De volksvertegenwoordiger legt nog de nadruk op de kwestie van een natuurlijke persoon die om legitieme redenen zelf zijn woning niet bewoont : bijvoorbeeld iemand die onder voorlopig bewind staat, iemand die op reis is in het buitenland, iemand die in een rusthuis geplaatst is, enz. Al deze redenen zetten er de spreker toe aan om te laten verwijzen naar artikel 18, § 3, die de gedomicilieerde natuurlijke persoon vrijstelt.

Verderop in de tekst staat dat de administratieve geldboete wordt opgelegd nadat de leidende ambtenaar de vermoedelijke overtreder heeft aangemaand om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren : waar zullen de verweermiddelen worden aangevoerd, en volgens welke procedure ? Gaat het om een procedure op tegenspraak ? Zijn er termijnen voor uitwisselingen van teksten ?

y a eu des discussions qui ont duré des journées entières sur la question du droit de gestion publique : et grâce à ces discussions, on a pu mettre fin à certaines incohérences. La pratique que l'on veut éviter est celle de la spéculation immobilière, peu productive au point de vue économique. Par contre, il y a l'hypothèse des gens qui ont travaillé toute leur vie pour acheter une maison, et qui après leur pension, vont vivre à l'étranger six mois par an. Que fait-on de cette hypothèse ? L'article 18, § 3, du Code du Logement était un amendement obtenu par l'orateur : par dérogation à l'article 18, § 2, la personne qui était domiciliée dans les lieux n'était pas soumise à cette disposition.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis fait observer qu'il existe 13 définitions du logement inoccupé. Il convient de se référer à celle de l'article 18, telle que validée par l'arrêt de la Cour constitutionnelle.

M. Vincent de Wolf rappelle que dans le Code du Logement, la définition d'un logement inoccupé est reprise aux §§ 2 et 3 de l'article 18. L'orateur observe que dans le texte en projet, on ne fait nulle part allusion au § 3. Or celui-ci est indissociable du § 2. L'orateur suggère donc de rédiger un amendement pour inclure le § 3 dans la définition. Sinon on entre dans l'hypothèse où des personnes physiques, qui pour des raisons personnelles légitimes, médicales ou autres, s'absentent quelque temps de chez elles, se voient sanctionnées par cette nouvelle taxe.

Par ailleurs, l'article 2, § 3, ne dit pas qui constate l'infraction. Après constatation, le délai de trois mois est fort court, sauf à considérer qu'on se trouve *in fine* de la procédure prévue pour un bâtiment inoccupé tel que défini à l'article 18, §§ 2 et 3, puisqu'il y a là des recours prévus, où la personne qui fait l'objet d'une déclaration d'inoccupé peut se défendre et en arriver à ce qu'un juge déclare que le bâtiment n'est pas inoccupé. Le délai de trois mois prend-il cours à partir de la lettre recommandée, ou au terme de la procédure ?

Le député insiste encore sur la question d'une personne physique, qui pour des raisons légitimes, n'occupe pas personnellement son bien : par exemple quelqu'un qui est sous administration provisoire, quelqu'un en mission à l'étranger, quelqu'un placé en maison de repos, etc. Toutes ces raisons incitent l'orateur à demander qu'il soit fait référence à l'article 18, § 3, qui exonère la personne physique domiciliée.

Plus loin, le texte précise que « l'amende administrative est infligée après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant » : devant qui les moyens de défense seront-ils présentés, et selon quelle procédure ? S'agit-il d'une procédure contradictoire ? Y a-t-il des délais pour des échanges de textes ?

De spreker merkt op dat in § 5 « het verzoek tot betaling van administratieve geldboete verjaart vijf jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing ». Wie neemt echter de beslissing ? En hoe wordt deze ter kennis gebracht ?

De spreker merkt voorts nog op dat wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar laat verkopen. Dit is misbruik van het recht, dit is buiten proportie. Het is een ronduit agressieve maatregel.

In § 6 staat dat de rechtbank uitspraak moet doen binnen drie maanden na de indiening van het verzoekschrift. Men ziet echter niet in hoe een rechtbank, welke dan ook, zou kunnen beslissen binnen zo'n korte termijn, gezien de termijnen ingeschreven in het gerechtelijk wetboek.

Mevrouw Isabelle Emmery is tevreden dat iedereen actief deelneemt aan de besprekingen. De volksvertegenwoordigster is het eens met de tegenstelling links-rechts. Ze is van oordeel dat de besproken tekst « een goede tekst » is, die tegemoet komt aan de wensen van de PS-fractie. De spreekster heeft de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting vaak geïnterpelleerd over er wat niet werkte in de strijd tegen de leegstand. Het probleem is een gebrek aan middelen, niet alleen financiële maar ook juridische middelen.

Het is de bedoeling om opnieuw huisvesting tot stand te brengen. Het gaat niet om electorale manoeuvres. De financiële toestand van sommige gemeenten is dermate slecht dat ze er niet in slagen efficiënt te strijden tegen leegstand.

De heer Frédéric Erens benadrukt dat de tekst ook van toepassing is op delen van leegstaande gebouwen. Hoe zit de vork in de steel ? De definitie van leegstand wordt gegeven in artikel 18 en houdt rekening met een te laag waterverbruik voor een woning. Het voorstel van ordonnantie schept voor werkgelegenheid, aangezien het een nieuwe dienst in het leven roept die belast wordt met de controle op de leegstaande woningen. De spreker vindt de boete zeer hoog. Als men tegen die boete in beroep gaat bij de rechtbank van eerste aanleg, wat zal dan de behandelingstermijn van dat beroep zijn ? Men loopt het risico dat de boete verveelvoudigd wordt in de jaren dat de procedure in beslag neemt.

De spreker is van oordeel dat het aantal leegstaande woningen al enkele jaren aan het dalen is. Is zo'n dringende regeling nog verantwoord ? De Vlaams Belang-fractie heeft in de plaats van negatieve maatregelen liever dat het aantal positieve maatregelen wordt uitgebreid, zoals een premiesysteem of nog de inkorting van de termijnen voor het verkrijgen van stedenbouwkundig vergunningen.

Men moet ook stilstaan bij de redenen waarom de gebouwen leegstaan. Misschien is de woning niet aangepast, misschien is ze overgeërfd en verwaarloosd … De volks-

L'orateur relève qu'au § 5, « la demande en paiement de l'amende administrative est prescrite endéans les 5 ans à dater de la notification de la décision définitive », mais qui prend la décision ? Et par quelle voie est-elle notifiée ?

L'intervenant relève encore que « lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement ». Mais c'est de l'abus de droit, c'est hors de proportion. Il s'agit là d'une mesure purement agressive.

Au § 6, le tribunal doit statuer dans les trois mois du dépôt de la requête. Mais on ne voit pas comment un tribunal, quel qu'il soit, pourrait décider dans un délai aussi court, compte tenu des délais inscrits dans le code judiciaire.

Mme Isabelle Emmery salue l'implication de chacun dans les débats. La députée abonde dans le sens du clivage gauche-droite. Elle estime que le texte ici en discussion est un « bon texte », qui rejoint les préoccupations du groupe PS. L'oratrice à souvent interpellé la secrétaire d'État en charge du logement sur ce qui ne fonctionnait pas dans la lutte contre les inoccupés. Le problème est celui d'un manque de moyens, pas seulement financiers, mais également juridiques.

Le but est de recréer du logement. Il ne s'agit pas de gesticulations électorales. Au niveau des communes, la santé financière de certaines est telle qu'elles n'arrivent pas à lutter efficacement contre les logements inoccupés.

M. Frédéric Erens souligne que le texte vise également des parties d'immeubles inoccupés. Qu'en est-il ? La définition de l'inoccupation est celle de l'article 18, qui prend en compte la trop faible consommation d'eau pour un logement. La proposition d'ordonnance crée de l'emploi, puisqu'elle crée un nouveau service chargé de contrôler l'inoccupation des logements. L'orateur juge l'amende très importante. Si on va en appel au tribunal de première instance contre cette amende, quel sera le délai de traitement de ce recours ? On court le risque de voir l'amende se démultiplier durant les années que durera la procédure.

L'orateur estime que le nombre d'immeubles vides est en diminution depuis quelques années. Un tel dispositif si contraignant se justifie-t-il encore ? Le groupe Vlaams Belang préfère, plutôt que des mesures négatives, une augmentation des mesures positives, comme un système de primes, ou encore l'accélération des délais d'obtention des permis d'urbanisme.

Il faut s'interroger sur les raisons pour lesquelles les immeubles sont vides. Peut-être le logement n'est-il pas adapté, peut-être est-il hérité et laissé à l'abandon … Le

vertegenwoordiger geeft een praktisch voorbeeld : wat gebeurt er voor de mensen die in het buitenland wonen ? Hoe zit het trouwens met leegstaande kantoren ? Hoe kunnen die bewoonbaar worden gemaakt op 12 maanden, terwijl men maanden en zelfs jaren moeten wachten op een stedenbouwkundige vergunning. In de Stad Brussel moet men minstens negen maanden wachten voordat men het bewijs krijgt dat het volledige dossier werd ontvangen.

De spreker meent dat de wettelijke hypotheek van het Ministerie van het Brussels gewest op de boetes vergelijkbaar is met het Oost-Duitse systeem. Hetzelfde geldt voor de verklikking. Het gaat hier duidelijk om een tekst van de linkerzijde en de volksvertegenwoordiger stelt vast dat open-VLD die tekst ondertekend heeft.

Mevrouw Jacqueline Rousseaux is van oordeel dat het ontwerp geen rekening houdt met de menselijke situaties. De volksvertegenwoordigster denkt in het bijzonder aan bejaarden die in rust- en verzorgingstehuizen zijn geplaatst. Er bestaan ook situaties waar de eigenaar wacht op voldoende fondsen voor een renovatie. De leegstand is dus een keuze van de eigenaar. Dat behoort volledig tot de persoonlijke levensfeer. De volksvertegenwoordigster meent dat het thans niet moeilijk is om te huur gestelde woningen in Brussel te vinden.

Mevrouw Céline Fremault repliceert dat hierover meer dan een uur uitvoerig gedebatteerd is. De leden van de meerderheid hebben daarop al geantwoord. De eigenaar die een waarschuwing krijgt, kan met alle rechtsmiddelen uitleggen waarom hij het pand laat leegstaan.

De heer Vincent de Wolf merkt op dat hij bepaalde precieze vragen heeft gesteld over de concrete gevolgen van de tekst en dat hij nog niet het minste antwoord heeft gekregen.

De heer Denis Grimberghs is van oordeel dat de definitie van artikel 18 van het Huisvestingcode moet worden overgenomen. De kern van de zaak zit in § 2 van artikel 18. Niettegenstaande § 3, is al bepaald dat de eigenaar zich kan beroepen op een abnormaal waterverbruik : dat vloeit uit § 2 zelf voort. Deze bepalingen zijn reeds van toepassing en gevalideerd door het Grondwettelijk Hof. Het spreekt voor zich dat deze tekst niet van toepassing is op de gevallen die mevrouw Rousseaux heeft opgesomd.

De heer Vincent de Wolf is het niet eens met de heer Grimberghs en meent dat men niet het recht heeft om onrechtvaardige wetgeving uit te vaardigen. Niet alleen de speculanten laten hun panden leeg staan, maar er zijn ook kleine eigenaars, die heel hun leven hebben gewerkt en belasting hebben betaald om een vastgoed te verwerven. Het is dan nog hun recht om in het buitenland te gaan wonen zonder dat men hen komt lastigvallen. De volksvertegenwoordiger heeft nog steeds geen antwoord op de verwijzing naar § 3 van artikel 18 gehoord.

De heer Denis Grimberghs repliceert dat iemand die in een rust- en verzorgingstehuis is opgenomen, nog het recht

député donne un exemple pratique : que se passe-t-il pour des gens qui vivent à l'étranger ? Par ailleurs, qu'en est-il des bureaux vides ? Comment peut-on les rendre habitables en 12 mois, alors qu'il faut des mois, voire des années, pour obtenir un permis d'urbanisme ? A la Ville de Bruxelles, on attend au moins neuf mois avant de recevoir un accusé de réception de dossier complet.

L'orateur estime que l'hypothèque légale du ministère de la région bruxelloise sur les amendes, est du système comparable au système est-allemand ! Il en va de même pour qui concerne la délation. Il s'agit clairement ici d'un texte de gauche, et le député constate que l'open VLD a signé ce texte.

Mme Jacqueline Rousseaux estime que ce projet ne tient pas compte des situations humaines. La députée pense particulièrement aux personnes âgées placées en maison de repos et de soins. Il existe aussi des situations où le propriétaire attend la mise en fonds suffisante pour une rénovation. Le vide relève donc du choix du propriétaire. Cela relève entièrement du domaine de la vie privée. La députée estime qu'il n'est pas difficile actuellement de trouver des logements mis en location à Bruxelles.

Mme Céline Fremault rétorque que ceci a fait l'objet d'un long débat depuis plus d'une heure. Les membres de la majorité y ont déjà répondu. Le propriétaire qui reçoit un avertissement peut expliquer par toutes voies de droit pourquoi ils laissent le bien vide.

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'il a posé certaines questions précises sur les implications concrètes du texte, et qu'il n'a pas encore obtenu la moindre réponse.

M. Denis Grimberghs estime qu'il y a lieu de reprendre la définition de l'article 18 du Code du Logement. Le siège de la matière se situe au § 2 de l'article 18. Nonobstant le § 3, il est déjà prévu que le propriétaire puisse se justifier d'une consommation anormale d'eau : cela ressort du § 2 lui-même. Ces dispositions sont déjà d'application, et validées par la Cour constitutionnelle. Il est bien évident que ce texte ne vise pas les cas énumérés par Mme Rousseaux.

M. Vincent De Wolf s'insurge contre les propos de M. Grimberghs, et estime qu'on n'a pas le droit de prendre des législations injustes. Il n'y a pas que les spéculateurs qui laissent leurs immeubles vides, il y a également des petits propriétaires, qui ont travaillé toute leur vie, et qui ont payé leurs impôts pour acquérir un bien immobilier. C'est encore leur droit d'aller vivre à l'étranger sans qu'on ne vienne les ennuyer. Le député n'a toujours pas entendu de réponse concernant la référence au § 3 de l'article 18.

M. Denis Grimberghs rétorque que la personne qui est en maison de repos et de soins a encore le droit de s'y faire

heeft om er zich te laten domiciliëren. § 3 van artikel 18 is niet meer dan een klein bijvoegsel bij § 2.

De heer Vincent de Wolf is het helemaal niet eens met het betoog van de vorige spreker.

*
* *

Procedurekwesties

De heer Olivier de Clippele vraagt dat de resultaten van de door de regering gefinancierde en door het AES uitgevoerde studie over de redenen voor de leegstand van de gebouwen door de commissie worden geanalyseerd.

Mevrouw Céline Fremault vindt dat niet nodig, aangezien iedereen die studie al goed kent. Ze kan voorts bij het verslag worden gevoegd (zie bijlage).

Stemming

De commissie verwerpt met 10 stemmen tegen 5 het voorstel van de heer de Clippele om de studie van het AES in de commissie te analyseren alvorens de werkzaamheden voort te zetten.

De heer Vincent de Wolf is van oordeel dat de tekst tot grote juridische problemen zal leiden, zoals bijvoorbeeld de termijn van drie maanden voor de rechtbank van eerste aanleg om uitspraak te doen, wat onmogelijk is. Daarom dient hij een motie in om, met toepassing van artikel 76.1 van het Reglement, te vragen dat de voorzitter van het Parlement een advies vraagt aan de afdeling wetgeving van de Raad van State over de tekst.

Staatssecretaris Françoise Dupuis verwijst naar het arrest van april 2005 van het Grondwettelijk Hof over de definitie van « leegstaande woning ». Het arrest bevestigt artikel 18 van de Huisvestingscode in zijn geheel, waardoor de §§ 2 en 3 samenhoren.

De heer Frédéric Erens heeft nog altijd geen antwoord gekregen op zijn vragen.

De heer Denis Grimberghs wenst dat men over de door de heer Vincent de Wolf ingediende motie stemt.

Stemming

De motie van de heer Vincent de Wolf wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

De heer Denis Grimberghs dankt de staatssecretaris ervoor dat ze de commissie tot voorzichtigheid aanmaant. Daarom aanvaardt de meerderheid om § 3 van artikel 18

domicilier. Le § 3 de l'article 18 n'est qu'un petit appendice du § 2.

M. Vincent De Wolf exprime vivement son désaccord avec ces propos.

*
* *

Questions de procédure

M. Olivier de Clippele demande que soient analysés en commission les résultats de l'étude, financée par le gouvernement, sur les raisons de l'inoccupation des immeubles, réalisée par le SNP.

Mme Céline Fremault estime que ce n'est pas nécessaire, vu que cette étude est déjà bien connue de tous. Elle pourra par ailleurs être annexée au rapport (voir en annexe).

Vote

Par 10 voix contre 5, la commission rejette la proposition de M. de Clippele d'analyser l'étude du SNP en commission avant de poursuivre les travaux.

M. Vincent De Wolf estime que le texte comporte des problèmes juridiques majeurs, comme par exemple le délai de trois mois donné au tribunal de première instance pour statuer, ce qui est impossible. C'est pourquoi il dépose une motion demandant que, par application de l'article 76.1 du Règlement, le Président du parlement demande un avis à la section de législation du Conseil d'État sur le texte.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis fait référence à l'arrêt d'avril 2005 de la Cour constitutionnelle sur la définition d'un « logement inoccupé ». L'arrêt consacre l'article 18 du Code du Logement dans son entièreté, ce qui rend indissociables les §§ 2 et 3.

M. Frédéric Erens n'a toujours pas reçu de réponse aux questions qu'il a posées.

M. Denis Grimberghs souhaite que l'on vote sur la motion déposée par M. Vincent De Wolf.

Vote

La motion déposée par M. Vincent De Wolf est rejetée par 10 voix contre 5.

M. Denis Grimberghs remercie la secrétaire d'État d'inciter la commission à la prudence. C'est pourquoi la majorité accepte d'inclure le § 3 de l'article 18 du Code du

van de Huisvestingscode te integreren in de definitie van leegstaande woning. De volksvertegenwoordiger merkt evenwel op dat § 2 al een groot aantal mogelijke afwijkingen beoogt. De afwijking van § 3 mag de afwijking van § 2 niet verhullen.

De heer Frédéric Erens herhaalt zijn vragen : hoe zit het met een kantoor dat tot een woning moet worden omgebouwd en waarvan de eigenaar moet wachten om een stedenbouwkundige vergunning om de bestemming ervan te veranderen ?

Hoe staat het voorts met het leegstaande « deel van een gebouw » ? Zullen de eigenaars belastingen moeten betalen voor de kamers die ze laten leegstaan ?

Mevrouw Jacqueline Rousseaux heeft een persartikel gelezen waarin beweerd wordt dat zelfs de Federatie van notarissen voorstander van de tekst is, want hij zorgt ervoor dat er weer woningen op de markt worden gebracht. Het vestigen van een wettelijke hypotheek zal evenwel leiden tot extra handelingen voor de notarissen bij elke verkoop. Daarom vraagt mevrouw Jacqueline Rousseaux dat een hoorzitting met de Federatie van Notarissen over de tekst wordt gehouden.

Mevrouw Céline Fremault heeft niet de gewoonte om niet in te gaan op de verzoeken om een hoorzitting met de Federatie van Notarissen. Maar in dit geval zou zo'n hoorzitting niet opportuun zijn.

Stemming

De commissie verwerpt, met 10 stemmen tegen 5, het verzoek van mevrouw Jacqueline Rousseaux om een hoorzitting met de Federatie van Notarissen te houden.

*
* *

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Logement dans la définition du logement inoccupé. Mais le député fait remarquer que le § 2 visait déjà beaucoup de dérogations possibles. Il ne faudrait pas que la dérogation du § 3 vienne occulter celle du § 2.

M. Frédéric Erens repose ses questions : qu'en est-il d'un bureau qui doit être transformé en habitation, et dont le propriétaire doit attendre un permis d'urbanisme pour en changer l'affectation ?

Qu'en est-il par ailleurs de la « partie d'immeuble » laissée vide ? Les propriétaires devront-ils payer des impôts pour des chambres qu'ils laissent vides ?

Mme Jacqueline Rousseaux a lu un article de presse prétendant que même la Fédération des Notaires trouvait le texte positif, car il permet de remettre des logements sur le marché. Mais la prise d'hypothèque légale va entraîner des actes supplémentaires pour les notaires lors de chaque vente. C'est pourquoi Mme Jacqueline Rousseaux demande que l'on auditionne la Fédération des Notaires au sujet du texte.

Mme Céline Fremault n'a pas l'habitude de refuser les demandes d'audition de la Fédération des Notaires. Mais en l'occurrence, cette audition ne serait pas opportune.

Vote

Par 10 voix contre 5, la commission rejette la demande de Mme Jacqueline Rousseaux d'auditionner la Fédération des Notaires.

*
* *

III. Discussion des articles et votes

Article 1er

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1er est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Artikel 2

De heer Olivier de Clippele wenst uitleg te krijgen over § 1. Een vermoeden is geen definitie. De definitie staat in het eerste lid, dat niet echt duidelijk is over de bestanddelen van de overtreding.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat men louter verwijst naar artikel 18.

De heer Olivier de Clippele geeft te kennen dat een vermoeden het bestuur niet bindt. De definitie van overtreding bevat geen periode, wat onaanvaardbaar is.

Staatssecretaris Françoise Dupuis herinnert eraan dat artikel 18 een onlosmakelijk geheel vormt.

De heer Frédéric Erens vraagt hoe het zit met een gebouw dat wacht op een stedenbouwkundige vergunning.

De heer Vincent de Wolf ziet er het nut niet van in om een nieuwe overtreding in te voeren als er geen straf wordt gesteld. De rechtspreuk luidt immers « *nullum crimen sine lege; nulla poena sine lege* ». Hier heeft men de straffen weggelaten. Men kan geen strafrechtelijke overtreding straffen met een administratieve boete. De term overtreding is een begrip uit het strafrecht, die tot gevolg heeft dat overtredingen beperkt worden uitgelegd.

Wat betekent in dit geval « structureel bestemd voor huisvesting » ? De pleiters zullen niet nalaten om de nadruk te leggen op de gebreken van deze definitie.

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat een overtreding niet alleen verwijst naar het strafrecht. Ook een administratieve boete kan een strafrechtelijk feit bestraffen. Dit wordt aanvaard in de rechtsleer. Wat de heer de Wolf zegt is onjuist.

De heer Olivier de Clippele zegt dat amendement nr. 2 eveneens het woord « structureel » bevat.

Amendement nr. 10

De heer Vincent de Wolf verwijst voor de verantwoording van zijn amendement naar de algemene bespreking.

Staatssecretaris Françoise Dupuis beveelt aan om dit amendement goed te keuren.

Stemming

Amendement nr. 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Article 2

M. Olivier de Clippele souhaite recevoir une explication sur le § 1er. Une présomption n'est pas une définition. La définition se trouve au premier alinéa, lequel est fort peu précis sur les éléments constitutifs de l'infraction.

M. Denis Grimberghs répond que l'on se réfère tout simplement à l'article 18.

M. Olivier de Clippele signale qu'une présomption ne lie pas à l'administration. La définition de l'infraction ne comporte pas de période, ce qui est inacceptable.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis rappelle que l'article 18 constitue un ensemble indissociable.

M. Frédéric Erens demande ce qu'il en est d'un bâtiment qui attend un permis d'urbanisme.

M. Vincent De Wolf ne voit pas l'intérêt de créer une nouvelle infraction pénale, si on ne crée pas de peine, selon l'adage « *nullum crimen sine lege; nulla poena sine lege* ». Ici, on a supprimé les peines. On ne peut sanctionner une infraction pénale par une amende administrative. Le terme « infraction » est un terme de droit pénal, ce qui a pour conséquence que les infractions sont interprétées de manière restrictive.

En l'espèce, que signifie le mot « structurellement destiné au logement » ? Les plaideurs ne manqueront pas de mettre l'accent sur le côté bancal de cette définition.

Mme Céline Fremault fait observer qu'une « infraction » ne se réfère pas seulement au droit pénal. Une amende administrative peut très bien sanctionner un « fait infractionnel » : c'est admis par la doctrine. Les propos de M. De Wolf sont donc inexacts.

M. Olivier de Clippele signale que l'amendement n° 2 vise également le terme « structurellement ».

Amendement n° 10

M. Vincent De Wolf se réfère, pour la justification de son amendement, à la discussion générale.

La secrétaire d'État Françoise Dupuis recommande le vote de cet amendement.

Vote

l'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Amendement nr. 1

De heer Olivier de Cippele meent dat wanneer men gebruikmaakt van een rechtsterm, wanneer men gewag maakt van zakelijke rechten, men moet verwijzen naar het Burgerlijk Wetboek. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende zakelijke rechten : de eigendom, het vruchtgebruik, de opstal en de erfpacht, maar ook de hypotheek en de erfdienstbaarheid. Deze twee laatste zakelijke rechten zouden niet tot het toepassingsgebied van het artikel mogen behoren. Daarom herschrijft het amendement het lid en worden de zakelijke rechten vermeld die onder de toepassing van deze ordonnantie vallen.

De heer Denis Grimberghs merkt op dat de woorden « *immeubles à l'abandon* » in de Franse tekst van het amendement onaanvaardbaar zijn.

De heer Olivier de Clippele aanvaardt om zijn amendement te subamenderen om de woorden « à l'abandon » te vervangen door het woord « inoccupé ».

Om met dit bezwaar rekening te houden, dienen de leden van de meerderheid amendement nr. 12 in.

Amendement nr. 12

De heer Denis Grimberghs legt uit dat deze formulering niet alleen rekening houdt met de opmerkingen die zijn geformuleerd in de verantwoording van amendement nr. 1, maar ook met andere opmerkingen die door de oppositie zijn geformuleerd. Over deze tekst zou een ruime overeenstemming bestaan.

De heer Vincent de Wolf dient de amendementen nrs 14 en 15, het ene om de woorden « structureel bestemd voor de huisvesting van een of meer gezinnen » te schrappen en het andere om het woord « overtreding » te schrappen, omdat er geen sprake is van een strafrechtelijke overtreding.

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat het probleem van het gebouw dat structureel bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen wordt geregeld door amendement nr. 12

Subamendement nr. 16

Mevrouw Céline Fremault dient een subamendement nr. 16 in op amendement nr. 12 dat zij toelicht en verantwoordt.

De heer Olivier de Clippele vraagt welke mede-eigenaars bedoeld worden met dit subamendement. Gaat het om onverdeelde mede-eigenaars of gaat het om mede-eigenaars zoals bedoeld in de artikelen 577-2 en volgende van het

Amendement n° 1

M. Olivier de Clippele estime que lorsqu'on utilise un terme de droit, lorsqu'on parle de «droits réels», il faut s'en référer au Code civil. Celui-ci distingue plusieurs droits réels : la propriété, l'usufruit, la superficie et l'emphytéose, mais également l'hypothèque et la servitude. Or ces deux derniers droits réels ne devraient pas faire partie du champ d'application de l'article. C'est pourquoi l'amendement réécrit l'alinéa en détaillant les droits réels pouvant faire l'objet de cette ordonnance.

M. Denis Grimberghs fait remarquer que les termes « immeubles à l'abandon » dans l'amendement sont inacceptables.

M. Olivier de Clippele accepte de sous-amender son amendement afin de remplacer les termes « à l'abandon » par le terme « inoccupé ».

Pour répondre à cette objection, les membres de la majorité déposent l'amendement n° 12.

Amendement n° 12

M. Denis Grimberghs explique que cette formulation répond non seulement aux objections énoncées dans la justification de l'amendement n° 1, mais également à d'autres objections formulées par l'opposition. Ce texte-ci donnerait lieu à un large consensus.

M. Vincent De Wolf dépose les amendements n°s 14 et 15, l'un visant à supprimer les mots « structurellement destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages », l'autre afin de supprimer le mot « infraction », car il n'y a pas d'infraction pénale .

Mme Céline Fremault fait remarquer que le problème du « bâtiment structurellement destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages » est réglé par l'amendement n° 12.

Sous-amendement n° 16

Mme Céline Fremault dépose un sous-amendement n° 16 à l'amendement n° 12, qu'elle présente et justifie.

M. Olivier de Clippele demande quels sont les copropriétaires visés par ce sous-amendement. S'agit-il de copropriétaires indivis ? Ou s'agit-il de copropriétaires tels que visés aux articles 577-2 et suivants du Code civil ?

Burgerlijk Wetboek ? In dat geval zouden, indien een van de mede-eigenaars door deze wetgeving wordt bedoeld, de andere eveneens bedoeld worden.

Mevrouw Céline Fremault heeft de argumenten van de heer Olivier de Clippele gehoord en trekt bijgevolg haar subamendement nr. 16 in.

Amendement nr. 15
(subamendement op amendement nr. 12)

De heer Vincent de Wolf wenst uitleg van mevrouw Céline Fremault over de strekking van het woord « overtreding ».

Mevrouw Céline Fremault verwijst naar een boek met als titel « Sanctions administratives » dat onder leiding van de heer Robert Andersen is uitgegeven bij Bruylant in 2007. Daarop staat op bladzijde 33 te lezen dat « het materiële bestanddeel van de administratieve overtreding ruim moet worden geïnterpreteerd ». De ordonnantie over het openbaar vervoer voert bijvoorbeeld het begrip administratieve overtreding in. De Raad van State heeft dit ontwerp van ordonnantie indertijd onderzocht en heeft geen kritiek geuit op dit begrip.

De heer Vincent de Wolf is het eens met de argumenten van mevrouw Fremault. Om echter geen verwarring te scheppen met een overtreding op het strafrechtelijk gebied, wenst de volksvertegenwoordiger een mondeling amendement in te dienen om het woord « overtreding » te preciseren en te vervangen door de woorden « administratieve overtreding ». (*Instemming*).

Bijgevolg trekt de heer Vincent de Wolf zijn amendement nr. 15 in.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de ontworpen ordonnantie uiteindelijk een administratieve boete of een belasting wil invoeren.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat het duidelijk gaat om een administratieve boete.

Amendement nr. 3

De heer Olivier de Clippele meent dat er gebouwen zouden kunnen zijn die gedeeltelijk leegstaan. Men zou ook kunnen zeggen in de tekst dat het gebouw niet overwegend bewoond moet zijn. Indien er in een woning twee kamers leegstaan, moet men dan bijvoorbeeld de boete betalen ?

De heer Vincent de Wolf benadrukt dat er nog andere voorbeelden zouden kunnen zijn, zoals een aanhorigheid van eenzelfde woning.

Dans ce dernier cas, si l'un des copropriétaires est visé par cette législation, les autres seraient également visés.

Mme Céline Fremault a bien entendu les arguments de M. Olivier de Clippele et retire, en conséquence, son sous-amendement n° 16.

Amendement n° 15
(sous-amendant l'amendement n° 12)

M. Vincent De Wolf souhaite recevoir les explications de Mme Céline Fremault sur la portée du mot « infraction ».

Mme Céline Fremault se réfère à un ouvrage intitulé « Sanctions administratives », sous la direction de M. Robert Andersen, édité chez Bruylant en 2007, qui précise, à la page 33, que « l'élément matériel de l'infraction administrative doit s'interpréter largement (…) ». Ainsi, par exemple, l'ordonnance sur les transports en commun introduit la notion d'infraction administrative. Le Conseil d'Etat a pu examiner en son temps ce projet d'ordonnance, et n'a rien eu à redire sur cette notion.

M. Vincent De Wolf se rallie aux arguments défendus par Mme Fremault. Toutefois, afin de ne pas confondre avec une infraction du domaine pénal, le député souhaite introduire un amendement oral visant à préciser le terme d'infraction en « infraction administrative ». (*Assentiment*).

En conséquence, M. Vincent De Wolf retire son amendement n° 15.

M. Olivier de Clippele demande si l'ordonnance en projet vise, en définitive, à instaurer une amende administrative ou une taxe.

Mme Céline Fremault répond qu'il s'agit clairement d'instaurer une amende administrative.

Amendement n° 3

M. Olivier de Clippele estime qu'il pourrait y avoir des immeubles occupés partiellement. On pourrait également dire dans le texte que l'immeuble ne doit pas être « occupé de manière prépondérante ». Faudra-t-il, par exemple, si on a deux chambres inoccupées dans un logement, payer l'amende ?

M. Vincent De Wolf souligne qu'il pourrait y avoir d'autres exemples, comme une dépendance d'un même logement.

De heer Denis Grimberghs zegt dat er na deze hervorming van het BWRO voortaan een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zal zijn om het aantal woningen in eenzelfde gebouw te verhogen of te verminderen. De definitie van woning is dus aan het veranderen naar het begrip « wooneenheid ». Hier bedoelt men dus een wooneenheid en niet alleen een gedeelte van een woning. Wat duidelijk moet worden uitgelegd is dat niet het gebruik van gedeelten van woningen wordt bedoeld.

Amendement nr. 12 verwijst duidelijk naar een gedeelte van een gebouw bestemd voor huisvesting, wat voldoende duidelijk is.

Mevrouw Céline Fremault legt uit dat de wijze van berekening van de boete verband houdt met amendement nr. 12.

Amendement nr. 2

De heer Olivier de Clippele licht zijn amendement toe en verantwoordt het.

Stemmingen

Het mondelinge amendement van de heer Vincent de Wolf om het woord « administratieve » toe te voegen vóór het woord « overtreding » wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Amendement nr. 3 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 12, aldus gesubamendeeerd, ter vervanging van de ontworpen § 1 van artikel 23/12 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

Bijgevolg worden de amendementen nrs 1, 4, 11 en 14 doelloos.

§ 2 (van het ontworpen artikel 23/12)

Amendement nr. 5

De heer Olivier de Clippele licht zijn amendement nr. 5 toe en verantwoordt het.

Mevrouw Céline Fremault is verbaasd over de denkbeelden van de heer de Clippele over de verenigingen die een dergelijke rol zouden kunnen vervullen. Het gaat niet over “délation”. In het verbruikersrecht, in het stedenbouwkundig recht of in het milieurecht heeft men hetzelfde systeem.

M. Denis Grimberghs signale que suite à la présente réforme du CoBAT, il faudra désormais un permis d’urbanisme pour augmenter ou diminuer le nombre de logements dans un même immeuble. La définition du « logement » est donc en train d’évoluer vers la notion d’« unité de logement ». On vise donc bien ici une unité de logement et pas seulement une partie du logement. Ce qu’il faut clairement expliquer, c’est qu’on ne vise pas la sous-occupation des logements.

L’amendement n° 12 fait clairement référence à « une partie de bâtiment destinée au logement », ce qui est suffisamment clair.

Mme Céline Fremault explique que le mode de calcul de l’amende est corrélatif à l’amendement n° 12.

Amendement n° 2

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement.

Votes

L’amendement oral de M. Vincent De Wolf visant à ajouter le mot « administrative » après le mot « infraction », est adopté à l’unanimité des 14 membres présents.

L’amendement n° 3 est rejeté par 9 voix contre 5.

L’amendement n° 2 est rejeté par 9 voix contre 5.

L’amendement n° 12, tel que sous-amendé, remplaçant le § 1er de l’article 23/12 en projet, est adopté par 9 voix contre 5.

En conséquence, les amendements nos 1, 4, 11 et 14 sont devenus sans objet.

§ 2 (de l’article 23/12 en projet)

Amendement n° 5

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement n° 5.

Mme Céline Fremault s’étonne de cette perception qu’a M. de Clippele des associations qui pourraient jouer un tel rôle. Il ne s’agit pas de « délation ». En droit de la consommation, comme en droit de l’urbanisme ou en droit de l’environnement, on a ce même système. Les associations par-

De verenigingen werken mee aan een collectieve rol. Het is op de keper beschouwd beledigend om ze als verklikkers te beschouwen.

De heer Olivier de Clippele vertelt een anekdote. Om de drugshandel in een jeugdhuis dat hij kent te bestrijden had hij beslist om een portier te plaatsen om te bewaken in plaats van de jongeren ertoe aan te zetten om zich aan te geven. Het gaat hier niet om drugshandelaars maar om mensen die drugs in hun bezit hebben !

Mevrouw Céline Fremault geeft te kennen dat het niet ergerlijk is om iemand aan te klagen die werken heeft uitgevoerd zonder vergunning.

De heer Vincent de Wolf vraagt of er met de klachten van derden en niet van de verenigingen in kwestie rekening zal worden gehouden.

De heer Denis Grimberghs antwoordt ontkennend : andere personen, die geen verenigingen zijn, mogen geen klacht neerleggen. Thans treden de gemeenten op basis van klachten van burgers op. Om het even wie kan aan zijn gemeente een brief schrijven om een situatie aan de kaak te stellen. Een privépersoon mag zich echter niet rechtstreeks tot het gewestelijk bestuur richten om iemand aan te klagen.

De heer Vincent de Wolf begrijpt dat ofwel het College van burgemeester en schepenen van een gemeente ofwel de erkende verenigingen de mogelijkheid zullen hebben om een procedure op te starten.

Staatssecretaris Françoise Dupuis vraagt of het ambtshalve gaat om de verenigingen die ijveren voor de verdediging van het recht op huisvesting, dan wel of de regering sommige van die verenigingen mag erkennen op basis van te bepalen criteria.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat de regering deze verenigingen erkent. Er is dus een beslissing nodig van de regering in het kader van deze ordonnantie. De verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting, worden niet automatisch erkend.

De heer Olivier de Clippele meent dat een eigenaar inzake stedenbouw altijd het recht heeft om zijn eigen eigendom te beschermen wanneer een buurman zijn eigendom schendt. De volksvertegenwoordiger stelt vast dat men zijn buurman meer en meer om andere redenen aanklaagt, bijvoorbeeld als vergelding na een geschil : dit verschijnsel doet zich meer en meer voor. De verenigingen die subsidies krijgen om dit te doen, zullen wellicht rekenschap moeten afleggen bij de subsidiërende overheid door een lijst te bezorgen. Dat is zeer verontrustend.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat de verenigingen niet zullen worden gesubsidieerd om dat te doen. Ze

ticipent à un rôle collectif. Il est à la limite injurieux de les traiter de délateurs.

M. Olivier de Clippele raconte une anecdote selon laquelle, pour contrer un trafic de drogue dans une maison de jeunes qu'il connaît, il avait été décidé, non pas d'inciter les jeunes à se dénoncer, mais de placer un portier pour surveiller. Or il s'agit ici non pas de trafiquants de drogue, mais de propriétaires !

Mme Céline Delforge signale qu'il n'est pas choquant de dénoncer quelqu'un qui fait des travaux sans permis.

M. Vincent De Wolf demande si les plaintes émanant de tiers, autres que les associations en question, seront prises en considération.

M. Denis Grimberghs répond par la négative : d'autres personnes, qui ne sont pas des associations, ne peuvent pas déposer plainte. Actuellement, les communes agissent sur la base de plaintes de citoyens. N'importe qui peut écrire à sa commune pour dénoncer une situation. Mais une personne privée ne pourrait pas s'adresser directement à l'administration régionale pour dénoncer quelqu'un.

M. Vincent De Wolf comprend que c'est soit le Collège des bourgmestre et échevins d'une commune, soit les associations agréées qui auront la possibilité d'enclencher la procédure.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis demande s'il s'agit d'office des associations oeuvrant pour la défense du droit au logement, ou s'il appartient au gouvernement d'agréer certaines de ces associations, ou d'autres, sur la base de critères à définir.

M. Denis Grimberghs répond que c'est le gouvernement qui agrée ces associations. Il y a eu donc une décision qui doit être prise par le gouvernement dans le cadre de cette ordonnance-ci. Les sociétés oeuvrant pour le droit au logement ne sont pas automatiquement agréées.

M. Olivier de Clippele estime qu'en matière d'urbanisme, un propriétaire a toujours le droit, lorsqu'un voisin nuit à sa propriété, de défendre sa propre propriété. Mais le député constate que de plus en plus, pour des raisons étrangères, on dénonce son voisin, par exemple en représailles après une dispute : ce phénomène s'observe de plus en plus souvent. Les associations qui recevront un subside pour ce faire, devront probablement rendre des comptes aux pouvoirs subsidiants, en fournissant un tableau de chasse. Cela est très inquiétant.

M. Denis Grimberghs répond que les associations ne seront pas subsidiées pour faire ce travail. Il s'agit seulement

krijgen alleen een erkenning om van die mogelijkheid gebruik te maken.

De heer Olivier de Clippele zegt dat een vzw alleen een erkenning vraagt om subsidies te krijgen.

Staatssecretaris heeft vragen over de zin : « Zij mogen de woningen bezoeken … » : over wie gaat het ?

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat het de personeelsleden zijn die de hoedanigheid hebben om op te sporen en via proces-verbaal vast te stellen. Het gaat dus niet om de burgemeesters en de schepenen en ook niet om de verenigingen.

De heer Vincent de Wolf vraagt wat er gebeurt als een persoon, die deel heeft uitgemaakt van een van deze verenigingen, personeelslid van deze dienst wordt : moet men niet zorgen voor onverenigbaarheid in de benoeming van deze ambtenaren.

De heer Denis Grimberghs repliceert dat de regering deze dienst moet organiseren en dat het parlement zich niet mag mengen in deze beslissing. De regering moet dus eventueel in een onverenigbaarheid in de benoeming van deze ambtenaren voorzien.

De heer Erland Pison meent dat deze tekst zeer verontrustend is en dat het normaal is dat de leden van de commissie gerustgesteld worden door de indieners van de tekst. Het is geen antwoord om te zeggen dat de regering deze of gene zaak moet regelen.

Stemming

Amendement nr. 5 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 6

De heer Olivier de Clippele geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement. De volksvertegenwoordiger vindt het verontrustend dat de eigenaars pas een week op voorhand op de hoogte gebracht worden. In geval van recht van voorkoop, krijgt men twee maanden, waarom niet in dit geval ?

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat de volksvertegenwoordiger de §§ 2 en 3 door elkaar haspelt. In dit geval gaat het om een gewoon bezoek. Men zit nog niet in de fase van de verdediging. Het gaat om dezelfde bepaling van artikel 3 van de Huisvestingscode, in het geval van de controle op de veiligheids- en gezondheidsnormen.

De heer Vincent de Wolf herinnert aan de onschendbaarheid van de woonplaats, gegarandeerd door de Grondwet.

de leur donner un agrément pour leur permettre de faire usage de cette possibilité.

M. Olivier de Clippele signale que, bien souvent, une ASBL ne demande d'agrément que pour avoir des subsides.

La secrétaire d'Etat s'interroge sur le sujet de la phrase : « Ils peuvent visiter le logement … » : de qui s'agit-il ?

Mme Céline Fremault répond que ce sont les « agents qui ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal ». Il ne s'agit donc ni des bourgmestres et échevins, ni des associations.

M. Vincent De Wolf demande ce qu'il en est si une personne, ayant fait partie d'une de ces associations, devient agent de ce service : ne faudrait-il pas prévoir une incompatibilité dans la nomination de ces fonctionnaires ?

M. Denis Grimberghs rétorque que c'est au gouvernement d'organiser ce service, et ce n'est pas au parlement d'interférer dans cette décision. C'est donc au gouvernement de prévoir éventuellement une incompatibilité dans la nomination de ces fonctionnaires.

M. Erland Pison estime que ce texte est très inquiétant, et qu'il est légitime que les membres de la commission reçoivent tous leurs apaisements de la part des auteurs du texte. Ce n'est pas une réponse que de dire que c'est au gouvernement de prévoir telle ou telle chose.

Vote

L'amendement n° 5 est rejeté par 9 voix contre 5.

Amendement n° 6

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement. Le député estime inquiétant de ne prévenir les propriétaires qu'une semaine à l'avance. En droit de préemption par exemple, on donne deux mois, pourquoi pas dans ce cas-ci ?

Mme Céline Fremault répond que le député confond les §§ 2 et 3. Dans ce cas-ci, il s'agit d'une simple visite. On n'est pas encore dans la défense. Il s'agit de la même disposition que l'article 13 du Code du Logement, dans le cas de la vérification des normes de sécurité et de salubrité.

M. Vincent De Wolf rappelle que l'inviolabilité du domicile est garanti par la Constitution. Si on permet une visite

Als men een bezoek aan de woonplaats toestaat, met uren die vergelijkbaar zijn met de uren in het kader van het recht van huiszoeking, hoe zit het dan met de gevolgen van een bezoek zonder de eigenaar ? Zal men de deur openbreken om binnen te gaan ?

Mevrouw Céline Fremault antwoordt ontkennend.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe dat zal gaan : men verwittigt acht dagen vóór het bezoek, vervolgens wordt de overtreding vastgesteld, en is de boete dan onmiddellijk verschuldigd ?

De heer Denis Grimberghs legt uit dat uit § 4, laatste lid, van artikel 2 blijkt dat de boete pas opgelegd wordt, nadat de overtreder zich heeft kunnen verdedigen.

De heer Vincent de Wolf meent dat de termijn van een week te kort is. De vraag rijst of het gewestbestuur het recht heeft om de deur te forceren om binnen te gaan ?

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat in het geval waarin een persoon de aangetekende zending niet ontvangen heeft, wat mogelijk is, aangezien de post een aangetekende zending twee weken bewaart alvorens hem opnieuw op te sturen, er geen sprake kan van zijn om de deur de eerste keer open te breken. Op een bepaald moment zal men echter moeten binnengaan om de vaststelling te doen.

De staatssecretaris antwoordt dat deze bepaling gebaseerd is op artikel 13 van de Huisvestingscode. Wat de betreft de regeling van de gemeenten in hun belastingverordening, worden in de praktijk twee bezoeken georganiseerd : aangezien men de niet-bewoning gedurende een bepaalde periode vaststelt, zijn er dus twee bezoeken nodig om de overtreding vast te stellen, een in het begin en een na het verstrijken van een bepaalde termijn.

De heer Vincent de Wolf wijst erop dat in zijn gemeente een eerste maal vastgesteld wordt dat er niemand in het gebouw is, vervolgens keert men na een maand terug en als men vaststelt dat er nog altijd niemand is, is de heffing verschuldigd. Zo werkt dat in de gemeenten.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de eigenaar drie maanden heeft om een einde te maken aan de overtreding, maar dat er geen termijn is om de overtreding vast te stellen.

Stemmingen

Amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

§ 2 van artikel 23/12 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

domiciliaire, avec des heures comparables à celles du droit de perquisition, qu'en est-il des conséquences d'une visite sans le propriétaire ? Va-t-on casser la porte pour pouvoir entrer ?

Mme Céline Fremault répond par la négative.

M. Olivier de Clippele demande comment cela va se passer : on prévient huit jours avant la visite, puis l'infraction est constatée, et l'amende est directement due ?

M. Denis Grimberghs explique qu'il ressort du § 4, dernier alinéa, de l'article 2 que l'amende n'est infligée qu'après que l'auteur a présenté ses moyens de défense.

M. Vincent De Wolf estime que le délai d'une semaine est trop court. La question est de savoir si l'administration régionale a le droit de casser la porte pour entrer.

M. Denis Grimberghs répond que dans le cas où la personne n'a pas reçu le recommandé, ce qui est dans l'ordre du possible, vu que la poste garde un recommandé 15 jours avant de le renvoyer, il n'est pas question de défoncer la porte la première fois. Mais il va falloir à un moment donné qu'on puisse entrer dans les lieux afin de constater.

La secrétaire d'Etat répond que cette disposition est calquée sur l'article 13 du Code du Logement. Mais pour ce qui est du mécanisme pratiqué par les communes dans leur règlement-taxe, il est instauré, en pratique, deux visites : en effet, puisque l'on constate l'inoccupation pendant une certaine durée, il faut donc deux visites afin de constater l'infraction, une au départ et une après l'expiration d'un certain délai.

M. Vincent De Wolf fait observer qu'à sa connaissance, dans sa commune, on vient constater une première fois qu'il n'y a personne dans le bâtiment, puis on revient un mois après et si on constate qu'il n'y a toujours personne, la taxe est due. C'est comme cela que cela fonctionne dans les communes.

M. Olivier de Clippele fait observer que le propriétaire a trois mois pour mettre fin à l'infraction, mais il n'y a pas de délai pour constater celle-ci.

Votes

L'amendement n° 6 est rejeté par 10 voix contre 5.

Le § 2 de l'article 23/12 en projet est adopté par 10 voix contre 5.

§ 3 (van het ontworpen artikel 23/12)

Amendement nr. 7

De heer Olivier de Clippele geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement. De MR-fractie stelt een termijn van een jaar voor, omdat men zich alleen zou moeten bezighouden met woningen die al een jaar leegstaan.

Mevrouw Céline Fremault meent reeds op de vraag geantwoord te hebben.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat het volstaat om een stedenbouwkundige vergunning in te dienen om aan de regelgeving te ontsnappen. Deze nieuwe wetgeving zal enkel van toepassing zijn op mensen die onvoldoende geïnformeerd zijn en wie goed geïnformeerd is, zal aan de wetgeving ontsnappen.

Stemmingen

Amendement nr. 7 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

§ 3 van het ontworpen artikel 23/12 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

§ 4 (van het ontworpen artikel 23/12)

Amendement nr. 8

De heer Olivier de Clippele geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat de meerderheid een ontradende boete heeft gewenst, die iets hoger is dan de boete in de gemeenten.

Stemming

Amendement nr. 8 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 17

De heer Denis Grimberghs geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement, waarin het woord « woning » die gedeeltelijk bewoond wordt vervangen is door « gebouw ». Dat moet onduidelijkheid voorkomen.

Stemming

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

§ 3 (de l'article 23/12 en projet)

Amendement n° 7

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement. Le groupe MR propose un délai d'un an, car on ne devrait s'occuper que des logements vides depuis un an.

Mme Céline Fremault estime avoir déjà répondu à cette question.

M. Olivier de Clippele fait observer qu'il suffit de déposer un permis d'urbanisme pour échapper à la réglementation. Cette nouvelle législation ne va viser que les personnes qui ne sont pas suffisamment informées, et ceux qui sont bien informés échapperont à la législation.

Votes

L'amendement n° 7 est rejeté par 10 voix contre 5.

Le § 3 de l'article 23/12 en projet est adopté par 10 voix contre 5.

§ 4 (de l'article 23/12 en projet)

Amendement n° 8

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement.

Mme Céline Fremault répond que la majorité a souhaité une amende dissuasive, qui soit un peu plus importante que celle des communes.

Vote

L'amendement n° 8 est rejeté par 10 voix contre 5.

Amendement n° 17

M. Denis Grimberghs présente et justifie son amendement, où le terme de « logement » partiellement occupé a été remplacé par « bâtiment », ce qui permet de lever toute ambiguïté.

Vote

L'amendement n° 17 est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Amendement nr. 13

De heer Olivier de Clippele geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement. Hij meent dat de verwerping van dit amendement tot gevolg zal hebben dat de termijn voor de betaling van de heffing zeer kort zal worden.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat dit debat reeds heeft plaatsgevonden. § 4 geeft alle mogelijke garanties in dat verband.

Stemming

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

Amendement nr. 9

De heer Olivier de Clippele geeft een toelichting en verantwoording bij zijn amendement, gebaseerd op wat in Vlaanderen gebeurt, en dat ertoe strekt de heffing te verminderen.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt ontkennend. De indieners van het voorstel menen dat in geval van recidive er strenger moet opgetreden worden.

De heer Vincent de Wolf meent dan men hier opnieuw op het strafrechtelijke domein komt. Er is geen vermenigvuldigende factor in het geval van penale recidive. De volksvertegenwoordiger wijst erop dat deze bepaling zeer agressief is.

De heer Denis Grimberghs wijst erop dat als het om een heffing zou gaan, de MR daar veel minder problemen mee zou hebben. Deze bepaling bestaat reeds in de belastingsverordeningen van de gemeenten.

Stemmingen

Amendement nr. 9 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 5.

§ 4 van het ontworpen artikel 23/12, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

§ 5 (van het ontworpen artikel 23/12)

De heer Olivier de Clippele begrijpt niet hoe de betaling van de boete gegarandeerd zou worden door een wettelijke hypotheek. Welk verschil is er tussen deze wettelijke hypotheek en de rol van de ontvanger ? Zou dat betekenen dat voor iedere verkoop de instrumenterende notaris zou moe-

Amendement n° 13

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement. Il estime que le rejet de cet amendement aura pour conséquence que le délai pour la débition de la taxe sera extrêmement court.

M. Denis Grimberghs répond que ce débat a déjà eu lieu. Le § 4 donne toutes les garanties à cet égard.

Vote

L'amendement n° 13 est rejeté par 10 voix contre 5.

Amendement n° 9

M. Olivier de Clippele présente et justifie son amendement, qui s'inspire de ce qui se pratique en Flandre, et qui vise à modérer la taxation.

Mme Céline Fremault répond par la négative. Les auteurs de la proposition considèrent que s'il y a récidive, il faut punir d'une manière plus importante.

M. Vincent De Wolf estime qu'on revient ici à nouveau dans le pénal. Il n'existe pas de multiple en cas de récidive pénale. Le député fait observer que cette disposition est très agressive.

M. Denis Grimberghs fait remarquer que si c'était une taxe, le MR aurait beaucoup moins de problèmes. Cette disposition existe déjà dans les règlements-taxes des communes.

Votes

L'amendement n° 9 est rejeté par 10 voix contre 5.

Le § 4 de l'article 23/12 en projet, tel qu'adopté, est adopté par 10 voix contre 5.

§ 5 (de l'article 23/12 en projet)

M. Olivier de Clippele ne comprend pas par quel mécanisme le paiement de l'amende serait garanti par une hypothèque légale. Quelle différence existe-t-il entre cette hypothèque légale et le rôle du receveur ? Cela voudrait-il dire que pour chaque vente, le notaire instrumentant devra aller

ten nagaan of er geen wettelijke hypotheek is ? Hoe zal dat in de praktijk gebeuren ?

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat het hier gaat om een systeem van boete en dat er dus geen ontvanger is.

Mevrouw Céline Fremault voegt eraan toe dat de wettelijke hypotheek niet occult is, omdat die ingeschreven zal worden in het register van de hypotheken.

De heer Olivier de Clippele legt uit dat een wettelijke hypotheek bestaat, ook al is deze niet geregistreerd. Inzake successie bestaat dat al : in geval van verkoop van een goed, moet de notaris de successies nagaan of er geen wettelijke hypotheek op het goed is.

Mevrouw Céline Fremault antwoordt dat in dit geval de hypotheek ingeschreven zou moeten zijn in het register van de hypotheken. De vraag die rijst is de vraag van de bekendmaking en de tegenstelbaarheid tegen derden.

De heer Denis Grimberghs voegt eraan toe dat men dus zal moeten zorgen voor de inschrijving van een hypotheek, die vervolgens geschrapt moet worden enz.

De heer Vincent de Wolf vraagt of de indieners van het voorstel zich bewust zijn van de ernst om over te gaan tot de gedwongen verkoop van het gebouw, vóór iedere andere vorm van gedwongen tenuitvoerlegging.

De volksvertegenwoordiger dient een mondeling amendement in dat erin bestaat om in het laatste lid van § 5 het woord « prioritair » te schrappen.

Stemmingen

Het mondeling amendement van de heer Vincent de Wolf wordt verworpen met 9 stemmen tegen 5.

§ 5 van het ontworpen artikel 23/12 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

§§ 6 en 7 (van het ontworpen artikel 23/12)

Deze paragrafen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

De §§ 6 en 7 van het ontworpen artikel 23/12 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

voir s'il n'y a pas d'hypothèque légale ? Comment cela va-t-il se faire en pratique ?

M. Denis Grimberghs répond qu'il s'agit ici d'un système d'amende et qu'il n'y a donc pas de receveur.

Mme Céline Fremault ajoute que l'hypothèque légale n'est pas occulte, car elle sera inscrite au registre des hypothèques.

M. Olivier de Clippele explique qu'une hypothèque légale existe même si elle n'est pas enregistrée. En matière de succession, cela existe déjà : en cas de vente d'un bien, le notaire doit interroger les successions pour voir s'il n'y a pas une hypothèque légale sur le bien.

Mme Céline Fremault répond que dans ce cas-ci, l'hypothèque devra être inscrite au registre des hypothèques. La question est celle de la publicité et de l'opposabilité aux tiers.

M. Denis Grimberghs ajoute qu'il faudra donc faire procéder à l'inscription d'une hypothèque, qu'il faudra ensuite faire radier, etc.

M. Vincent De Wolf se demande si les auteurs de la proposition sont bien conscients de la gravité de faire procéder à la vente forcée de l'immeuble, prioritairement à toute autre autre voie d'exécution forcée.

Le député dépose un amendement oral, consistant à supprimer, dans le dernier alinéa du § 5, le mot « prioritairement ».

Votes

L'amendement oral de M. Vincent De Wolf est rejeté par 9 voix contre 5.

Le § 5 de l'article 23/12 en projet est adopté par 9 voix contre 5.

§§ 6 et 7 (de l'article 23/12 en projet)

Ces paragraphes ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les §§ 6 et 7 de l'article 23/12 en projet sont adoptés par 9 voix contre 5.

§ 8 (van het ontworpen artikel 23/12)

Amendement nr. 18

Mevrouw Céline Fremault geeft een toelichting en verantwoording bij haar amendement, dat ertoe strekt de opbrengst van de boete terug te storten, voor 5 % aan het Fonds voor openbare beheer, voor 85 % aan de gemeenten die deelgenomen hebben aan de regeling, en het saldo van 10 % zou dan gaan naar de gewestbegroting zonder bijzondere bestemming.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat wie de boete int in principe niet de begunstigde ervan kan zijn. Het zijn echter de gemeenten die de maatregelen in gang zullen zetten, met de hoop 85 % binnen te halen. Dat is niet correct.

Stemmingen

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

§ 8 van het ontworpen artikel 23/12, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 2, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 5.

Artikel 3

Amendement nr. 19

Mevrouw Céline Fremault geeft een toelichting en verantwoording bij haar amendement.

De heer Denis Grimberghs voegt eraan toe dat het doel van de operatie erin bestaat hetzelfde akkoord te bereiken als het akkoord met de Conferentie van de burgemeesters voor het Parkeeragentschap. Het is logisch dat als de gemeenten het spel meespelen, zij daarvoor beloond worden.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe dit begrotingskrediet verdeeld zal worden.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat de regering dat zal moeten bepalen in haar uitvoeringsbesluit.

De heer Vincent de Wolf wijst erop dat de gemeenten hun belastingverordening uitdrukkelijk moeten uitsluiten van het toepassingsgebied van deze ordonnantie. Het gaat om een premie voor de luiheid van de gemeenten.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat het de bedoeling is dat de gewestelijke maatregelen de overhand nemen over de gemeentelijke maatregelen, zodanig dat terzake een geharmoniseerd beleid gevoerd kan worden. De gemeen-

§ 8 (de l'article 23/12 en projet)

Amendement n° 18

Mme Céline Fremault présente et justifie son amendement, qui a pour conséquence de reverser le produit de l'amende, pour 5 % au Fonds de gestion publique, pour 85 % aux communes qui ont participé au système, le solde de 10 % étant reversé au budget régional, sans affectation particulière.

M. Olivier de Clippele rappelle qu'en principe, celui qui poursuit l'amende ne peut pas en être le bénéficiaire. Or, ce sont les communes qui vont actionner le dispositif, dans l'espoir de recueillir les 85 %. Ceci n'est pas correct.

Votes

L'amendement n° 18 est adopté par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

Le § 8 de l'article 23/12 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 5.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 5.

Article 3

Amendement n° 19

Mme Céline Fremault présente et justifie son amendement.

M. Denis Grimberghs ajoute que le but de l'opération est d'en arriver au même accord que celui qui est intervenu avec la Conférence des bourgmestres pour l'Agence de stationnement. Il est logique que si les communes jouent le jeu, elles en soient récompensées.

M. Olivier de Clippele demande comment va être réparti ce crédit budgétaire.

M. Denis Grimberghs répond que c'est le gouvernement qui devra prévoir cela dans son arrêté d'application.

M. Vincent De Wolf fait observer qu'il faut que les communes aient expressément exclu de leur règlement-taxe le champ d'application de la présente ordonnance. Il s'agit d'une prime à la fainéantise des communes.

M. Denis Grimberghs répond que l'intention est clairement que le dispositif régional prenne le pas sur les dispositifs communaux, de manière à avoir une politique harmonisée en la matière. L'autonomie communale est respectée,

telijke autonomie wordt gerespecteerd, omdat, als de gemeente het spel niet wil meespelen, zij haar belasting kan behouden. Het gevaar bestaat echter dat de gemeentelijke heffing en de gewestelijke boete naast elkaar bestaan.

Staatssecretaris Françoise Dupuis vraagt wat er zou gebeuren als geen enkele gemeente zou afzien van haar belastingverordening inzake leegstaande gebouwen : zou dat betekenen dat deze maatregel een dode letter blijft ?

De heer Denis Grimberghs antwoordt ontkennend.

De staatssecretaris vreest echter dat dit systeem de gemeenten meer opbrengt dan als zij zelf maatregelen zouden nemen, op basis van hun eigen belastingverordening. Dat betekent dus dat er geen enkel probleem is met de gemeenten die niet willen meedoen : zij kunnen voortwerken zoals voordien, maar zouden niks ontvangen uit deze maatregelen. Waarom bestaat dan de vrees dat er een tweede heffing op de eigenaars ingevoerd zou worden ?

De heer Denis Grimberghs geeft een voorbeeld : indien een gemeente niet in het systeem stapt en haar belastingverordening behoudt, zou dit niet verhinderen dat een van de verenigingen bedoeld in § 2 een leegstaand gebouw ontdekt dat aan de aandacht van de gemeente ontsnapt zou zijn. Het kan dus dat er gebouwen niet belast worden door de gemeente, maar wel via deze maatregelen. De gemeente zou dus niets ontvangen voor deze gebouwen.

Het kan ook dat een gebouw dat reeds belast is door de gemeente, nog eens het voorwerp uitmaakt van een gewestelijke boete. De regering zal daarop moeten toezien. De bedoeling van de indieners is de gemeenten toch in het systeem te betrekken.

De heer Vincent de Wolf is verbijsterd door het antwoord van de indieners van het voorstel, omdat bevestigd wordt dat het cumuleren van de twee hypotheken toegestaan is. Het heeft geen zin om aan de gemeente te zeggen dat zij moet afzien van haar heffing. Als een gemeente bijvoorbeeld een gebouw belast en een vereniging ervoor zorgt dat het Gewest de ordonnantie toepast, zou er toepassing zijn van het principe « *non bis in idem* », wat betekent dat er een reëel probleem van dubbele heffing is.

De heer Denis Grimberghs antwoordt dat het niet de indieners van het voorstel toekomt om te zeggen wat de gemeenten niet mogen doen.

De heer Vincent de Wolf verzet zich tegen het feit dat als er een dubbele heffing is, men ervan uitgaat dat het de fout van de gemeenten is !

Stemmingen

Amendement nr. 19 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

car si elle ne veut pas jouer le jeu, elle peut maintenir sa taxe. Mais on risque d'avoir une cohabitation entre une taxe communale et une amende régionale.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis demande ce qui se passerait si aucune commune ne renonçait à son règlement-taxe en matière d'inoccupés : est-ce que cela signifierait que ce dispositif reste lettre morte ?

M. Denis Grimberghs répond par la négative.

La secrétaire d'Etat craint cependant que ce système ne ristourne aux communes davantage que ce qu'elle feraient par elles-mêmes, selon leur propre règlement-taxe. Cela veut donc dire qu'il n'y a aucun problème avec les communes qui n'entreraient pas dans le jeu : elles continueraient à travailler comme d'habitude, mais ne recevraient rien de ce dispositif-ci. Qu'est-ce qui pourrait alors faire craindre qu'il y aurait une deuxième imposition sur les propriétaires ?

M. Denis Grimberghs donne un exemple : si une commune ne rentre pas dans ce dispositif-ci et maintient son régime de taxation, cela n'empêcherait pas qu'une des association visées au § 2 découvre un immeuble inoccupé qui aurait échappé à la vigilance de la commune. Il pourrait donc se trouver des immeubles qui ne soient pas taxés par la commune, mais qui seraient taxés par ce dispositif-ci. La commune ne recevrait donc rien pour ces immeubles-là.

Mais il se pourrait aussi qu'un immeuble, déjà taxé par la commune, soit en plus l'objet d'une amende régionale. Le gouvernement devra y veiller. Mais la volonté des auteurs est néanmoins d'intégrer toutes les communes dans le système.

M. Vincent De Wolf est effaré par la réponse des auteurs de la proposition, car il se confirme que le cumul des deux hypothèses est permis. Cela n'a pas de sens de dire à une commune qu'elle doit renoncer à sa taxe. Par exemple, si une commune taxe un immeuble, et une association fait en sorte que la Région applique l'ordonnance, il y aura l'application du principe « *non bis in idem* » ce qui veut dire qu'il y a un réel problème de double taxation.

M. Denis Grimberghs répond que ce n'est pas aux auteurs de la proposition de dire ce que les communes doivent s'empêcher de faire.

M. Vincent De Wolf s'insurge contre le fait que s'il y a double imposition, on va considérer que c'est la faute des communes !

Votes

L'amendement n° 19 est adopté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 4

De voorzitter wijst erop dat men een technische wijziging moet aanbrengen in de nummering van 34° toe te voegen aan artikel 569 van het Gerechtelijk Wetboek. (*Instemming*)

Stemming

Artikel 4, aldus technisch gecorrigeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

IV. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

– Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur van het verslag.

De Rapporteur, *De Voorzitter,*

Céline DELFORGE Michel COLSON

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 4.

Article 4

Le président fait remarquer qu'il faudrait apporter une modification technique à la numérotation du point 34° à ajouter à l'article 569 du code judiciaire. (*Assentiment*)

Vote

L'article 4, tel que corrigé techniquement, est adopté par 9 voix contre 4.

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté par 9 voix contre 4.

IV. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance, telle qu'amendée, est adoptée par 9 voix contre 4.

– Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse, *Le Président,*

Céline DELFORGE Michel COLSON

V. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

HOOFDSTUK I
Wijzigingen in de Brusselse Huisvestingscode

Artikel 2

In titel III van de Brusselse Huisvestingscode, wordt een hoofdstuk V, met als opschrift « Hoofdstuk V – Straffen voor leegstaande woningen », toegevoegd, houdende een artikel 23/12, luidende :

« § 1. – De eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van het gebouw, die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 18, § 2 en § 3 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

§ 2. – De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de agenten ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben op voorwaarde dat ze erkend zijn door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld. Ze mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de dienst.

§ 3. – Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen :

V. Texte adopté par la commission

Article 1er

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

CHAPITRE IER
Modifications au Code bruxellois du Logement

Article 2

Au titre III du Code bruxellois du Logement, est ajouté un chapitre V, intitulé « Chapitre V – Des sanctions en cas de logement inoccupé », comportant un article 23/12, libellé comme suit :

« § 1er. – Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18 § 2 et § 3 du présent Code, un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

§ 2. – Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions telles que décrites au § 1er soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestre et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine. Ils peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1er a été envoyé par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service.

§ 3. – Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service désigné au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

L'avertissement est notifié par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :

a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;

b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;

c) de opgelopen administratieve straf;

d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;

e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het WoonInformatieCentrum;

f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaarbeheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door dit wetboek.

§ 4. – De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 EUR bedraagt per strekkende meter van de langste gevel vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

Ingeval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw, wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelderverdiepingen en zolderverdiepingen, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen met leegstand.

De regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

Tenzij de overtreder bewijst dat het gebouw niet continu heeft leeggestaan, wordt het bedrag van de boete vermenigvuldigd met het aantal jaren waarin de overtreding bestond, te rekenen vanaf de datum van het proces-verbaal van eerste vaststelling.

De administratieve geldboete wordt opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. – De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen na de kennisgeving van de beslissing, niettegenstaande elk beroep.

Het verzoek tot betaling van de administratieve geldboete verjaart vijf jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing. De verjaring wordt gestuit volgens de wijze en voorwaarden bepaald in de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt belast met het innen, via dwangbevel, van de admi-

a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte;

b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée;

c) la sanction administrative encourue;

d) qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement;

e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information pour le Logement;

f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

§ 4. – L'infraction prévue au § 1er fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 EUR par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

A moins que le contrevenant ne prouve que l'inoccupation a été interrompue, le montant de l'amende est multiplié par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée à dater du procès-verbal de la première constatation.

L'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service désigné au § 2.

§ 5. – L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours de la notification de la décision nonobstant tout recours.

La demande en paiement de l'amende administrative est prescrite après cinq ans à dater de la notification de la décision définitive. La prescription est interrompue selon les modes et dans les conditions prévues aux articles 2244 et suivants du Code civil.

Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé du recouvrement, par voie de contrainte, du montant

nistratieve geldboete die bij aangetekende brief met betalingsbevel ter kennis van de overtreder wordt gebracht.

De betaling van de administratieve geldboete wordt gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, doet het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woning waar de overtreding is vastgesteld, openbaar verkopen, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.

§ 6. – Beroep kan worden ingesteld, bij wege van verzoekschrift, bij de rechtbank van eerste aanleg tegen de beslissing om een administratieve boete op te leggen. Dat moet gebeuren binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing.

De bepaling van het eerste lid wordt opgenomen in de beslissing waarbij de administratieve boete wordt opgelegd.

De rechtbank moet uitspraak doen binnen drie maanden na de indiening van het in het eerste lid bedoelde verzoekschrift.

§ 7. – De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar, de mede-eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de woning gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

§ 8. – Vijf procent van de opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Vijfentachtig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid. ».

de l'amende administrative qui est notifiée au contrevenant par lettre recommandée avec injonction de payer.

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, le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.

§ 6. – Un recours peut être introduit, par voie de requête, devant le tribunal de première instance contre la décision d'imposer une amende administrative dans les trente jours à dater de la notification de la décision.

La disposition de l'alinéa 1er est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

Le tribunal doit statuer dans les trois mois du dépôt de la requête visée à l'alinéa 1er.

§ 7. – Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire, le copropriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur le logement prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

§ 8. – Cinq pour cent du produit des amendes sont versés dans le « Fonds droit de gestion publique » tel qu'institué par l'ordonnance du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Quatre-vingt-cinq pour cent de ce produit sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement. ».

HOOFDSTUK II
Bepalingen tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen

Artikel 3

In artikel 2, 14°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen, wordt het eerste lid aangevuld met de woorden :

« De opbrengst van de boetes ontvangen krachtens hoofdstuk V van titel III van de Huisvestingscode. ».

HOOFDSTUK III
Bepalingen tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek

Artikel 4

§ 1. – Artikel 569 van het Gerechtelijk Wetboek wordt met een punt 36° aangevuld, luidend :

« 36° de beroepen tegen de beslissingen om een administratieve boete op te leggen krachtens artikel 23/12, § 6 van de Brusselse Huisvestingscode. ».

§ 2. – Artikel 585 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met een punt 13°, luidend :

« 13° over de verzoeken tot staking opgesteld krachtens artikel 23/12, § 7 van de Brusselse Huisvestingscode. ».

HOOFDSTUK IV
Inwerkingtreding

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2010.

CHAPITRE II
Dispositions modificatives de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires

Article 3

A l'article 2, 14° de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, le premier alinéa est complété par les mots :

« Le produit des amendes perçues en vertu du chapitre V du titre III du Code du Logement. ».

CHAPITRE III
Dispositions modificatives du Code judiciaire

Article 4

§ 1er. – L'article 569 du Code judiciaire est complété par un point 36° libellé comme suit :

« 36° des recours contre les décisions d'imposer une amende administrative en vertu de l'article 23/12, § 6 du Code bruxellois du Logement. ».

§ 2. – L'article 585 du même Code est complété par un point 13° libellé comme suit :

« 13° des demandes en cessation formées en vertu de l'article 23/12, § 7 du Code bruxellois du Logement. ».

CHAPITRE IV
Entrée en vigueur

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le 1er janvier 2010.

VI. Bijlagen

Bijlage 1

Amendementen

Nr. 1 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, de woorden « de eigenaar, mede-eigenaar of houder van een zakelijk recht »**, te vervangen door de woorden** *« de eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van een leegstaand gebouw ».*

VERANTWOORDING

Als men de tekst ongewijzigd laat, zou men ook onder de houder van een zakelijk recht, een hypothecaire schuldeiser of de begunstigde van een erfdienstbaarheid kunnen verstaan.

Het is aangewezen preciezer te zijn.

Nr. 2 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, de woorden « structureel bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen » **te vervangen door de woorden** *« bestemd is voor huisvesting in de plannen van de stedenbouwkundige vergunningen ».*

VERANTWOORDING

Het woord structureel voor huisvesting is vaag. Wij mogen niet vergeten dat dit voorstel tot doel heeft een overtreding in te voeren die onder het Gerechtelijk Wetboek valt.

Er kunnen zich verschillende situaties voordoen: een atelier, een garage, een handelszaak, een bureau, een woning die niet conform de normen is enzovoort. Waarom zouden deze goederen structureel geschikt zijn voor bewoning, aangezien de wet dat verbiedt ?

Nr. 3 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, de woorden « of een deel ervan » **te schrappen.**

VI. Annexes

Annexe 1

Amendements

N° 1 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, remplacer les termes « propriétaire, le copropriétaire ou le titulaire d'un droit réel » **par les mots** *« le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphythéote de l'immeuble à l'abandon ».*

JUSTIFICATION

En laissant le texte inchangé, par titulaire d'un droit réel, il y aurait également lieu de comprendre un créancier hypothécaire ou le bénéficiaire d'une servitude.

Il paraît indiqué d'être plus précis.

N° 2 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, remplacer les termes « structurellement destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages » **par les termes** *« destiné au logement aux plans du permis d'urbanisme ».*

JUSTIFICATION

Le terme « structurellement » destiné au logement est vague. N'oublions pas que cette proposition a pour objet d'instaurer une infraction relevant du Code Judiciaire.

Plusieurs situations peuvent se produire : un atelier, un garage, un commerce, un bureau, un logement non conforme aux normes, etc. Pourquoi ces biens seraient-ils structurellement aptes à accueillir des habitants, dès lors que la loi l'interdit ?

N° 3 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, supprimer les termes « ou une partie de bâtiment ».

VERANTWOORDING

Een verdieping onbewoond laten of een kamer in zijn eigen huis onbewoond laten mag geen overtreding vormen. Als men dat wil, schendt men het recht van iedere persoon om te leven in de woning die hij vrij gekozen heeft, op een maner die hij zelf gekozen heeft.

JUSTIFICATION

Le fait de laisser un étage inoccupé ou une pièce inoccupée dans sa propre maison ne devrait pas être une infraction. Vouloir cela, c'est porter atteinte au droit de chaque personne de vivre dans le bien qu'il a librement choisi, de la manière qu'il a souhaitée.

Nr. 4 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, het laatste lid « De woning zoals omschreven in artikel 18, § 2, van deze Huisvestingscode wordt verondersteld leeg te staan. » **te schrappen.**

VERANTWOORDING

Artikel 18, § 2, van de huisvestingscode luidt als volgt :

« § 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd :

1° als zij gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met het huisraad dat vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder;

2° of als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder. ».

De tekst sticht verwarring : enerzijds heeft het voorstel betrekking op het gebouw dat structureel bestemd is voor de huisvesting en anderzijds wordt een andere definitie voorgesteld die verwijst naar artikel 18, § 2 van de code.

Volgens welke tekst wordt een overtreding vastgesteld ?

Is een dubbele controle vereist of volstaat een van beide teksten ?

N° 4 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, supprimer le dernier alinéa « Est présumé inoccupé le logement tel que défini à l'article 18, § 2, du présent Code. ».

JUSTIFICATION

L'article 18, § 2 du Code du Logement est libellé ainsi :

« § 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :

1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;

2° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire. ».

Le texte est de nature à créer la confusion : d'une part, la proposition vise « le bâtiment structurellement destiné au logement » et d'autre part, il crée une autre définition en renvoyant à l'article 18, § 2 du Code.

Lorsqu'une infraction devra être constatée, ce sera selon quel texte ?

Faut-il la double vérification, ou l'une des deux suffit-elle ?

Nr. 5 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 2, de woorden « of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben op voorwaarde dat ze erkend zijn door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld » **te schrappen.**

N° 5 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 2, supprimer les termes « ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine. ».

VERANTWOORDING

Het feit dat aan niet beëdigde mensen, die actief zijn in verenigingen die de eigenaars-verhuurders niet gunstig gezind zijn, de zorg toevertrouwd wordt om dossiers in overtreding aan te geven, wordt « verklikking » genoemd.

« *Certes, la délation peut parfois servir la justice; elle n'en est pas moins méprisable* » (André Comté Sponville).

De indieners van het voorstel nemen een enorme verantwoordelijkheid door burgers door andere burgers te laten verklikken.

Het is een aanslag op de werking van onze democratie omdat de deur opengezet wordt voor andere vormen van verklikking, zoals in Frankrijk ten aanzien van de mensen zonder papieren.

Er zijn nog andere landen die het toezicht aan verenigingen toevertrouwd hebben. Het zijn in het algemeen « dictaturen waar een schandelijke geest van verklikking en tweedracht heerst » (George Duhamel).

Dat is het geval in Cuba waar de communistische dictatuur de Comités voor de verdediging van de revolutie opgericht heeft (CDR) waarvan de leden CDR's genoemd worden. Zij zien erop toe dat « de idealen van de revolutie goed nageleefd worden » en aarzelen niet om mensen bij de politie aan te geven om zichzelf te kunnen verantwoorden.

Hetzelfde zal gelden voor de Brusselse verenigingen die door de regering aangesteld zijn : de leden – bezoldigd – zullen verplicht zijn om zoveel mogelijk eigenaars te verklikken om hun gewestelijke subsidie te verantwoorden.

JUSTIFICATION

Le fait de confier à des personnes non assermentées, qui travaillent sous le couvert d'associations hostiles aux propriétaires-bailleurs, le soin de dénoncer les dossiers infractionnels, s'appelle de la « délation ».

« Certes, la délation peut parfois servir la justice; elle n'en est pas moins méprisable » (André Comte Sponville).

Les auteurs de la proposition prennent une immense responsabilité en instaurant la délation des citoyens par des citoyens.

C'est une atteinte fondamentale au fonctionnement de notre démocratie parce que cela ouvre la porte à d'autres formes de délation, comme celle qui vient de voir le jour en France à l'encontre des sans papiers.

Il existe d'autres pays qui ont confié le soin de surveiller à des associations. Ce sont généralement « des dictatures où règne un ignoble esprit de délation et de discorde » (Georges Duhamel).

Il en va ainsi de Cuba dont le régime de dictature communiste a créé des Comités de Défense de la Révolution (CDR), dont les membres sont appelés les CDR-istes. Ils surveillent la « bonne marche des idéaux de la révolution » et n'hésitent pas à moucharder des gens auprès de la police dans le but de se justifier.

Il en sera de même de ces associations bruxelloises désignées par le Gouvernement : les membres – rémunérés – se verront dans l'obligation de dénoncer le plus possible de propriétaires afin de justifier l'attribution de leur subside régional.

Nr. 6 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 2, de woorden « één week » **door de woorden** *« twee maanden »* **te vervangen.**

VERANTWOORDING

Hoe kan men in die mate de rechten van de eigenaars in kwestie met voeten treden ? Zij beschikken immers maar over een week om hun – eerste – opmerkingen bij het bezoek van de dienst van de gewestelijke inspectie voor te leggen ?

Er worden twee maanden voorgesteld, wat voor eenzelfde termijn zorgt als waarvoor de overheidsdiensten beschikken om te antwoorden op het recht van voorkoop.

N° 6 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 2, remplacer les termes « une semaine » **par les termes** *« deux mois »*.

JUSTIFICATION

Comment peut-on à ce point mépriser le droit des propriétaires concernés s'ils ne disposent que d'une semaine pour préparer leurs – premières – observations à la visite du service d'inspection régionale ?

Il est proposé deux mois, ce qui donne un délai identique à celui dont disposent les administrations pour répondre au droit de préemption.

Nr. 7 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 3, de woorden « drie maanden » **door de woorden** *« een jaar als het pand volledig in overeenstemming is met de normen van de Huisvestingscode of twee jaar als het*

N° 7 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 3, remplacer les termes « trois mois » **par les termes** *« un an si le bien est entièrement conforme aux normes du Code du Logement ou deux ans si le bien doit*

pand moet worden gerenoveerd zonder stedenbouwkundige vergunning of vier jaar als in het pand aan een vergunning onderworpen werken moeten worden uitgevoerd, » **te vervangen.**

VERANTWOORDING

Het slaat nergens op dat men het einde van de leegstand eist binnen drie maanden nadat men acht dagen op voorhand van het bezoek van de inspectie op de hoogte is gebracht.

De Brusselaars zullen niet meer voor langere tijd naar het buitenland durven gaan uit vrees dat zij niet gewenste bewoners zullen aantreffen.

Men zou zich beter baseren op de termijnen van het bestuur om een einde te stellen aan de verwaarloosde gebouwen.

faire l'objet d'une rénovation sans permis d'urbanisme ou quatre ans si le bien doit faire l'objet de travaux soumis à permis ».

JUSTIFICATION

Exiger la fin de l'inoccupation dans un délai de trois mois après avoir été prévenu huit jours à l'avance de la visite de l'inspection, c'est du n'importe quoi.

Les Bruxellois n'oseront plus partir pour une longue période à l'étranger au risque d'y retrouver des occupants non désirés.

On ferait mieux de s'inspirer des délais usités par les administrations pour mettre fin aux biens à l'abandon.

Nr. 8 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 4, aan het slot van het eerste lid, de woorden *« zonder dat de boete het equivalent van het kadastraal inkomen mag overschrijden »* **toe te voegen.**

VERANTWOORDING

Een concreet voorbeeld om de omvang van de boete te illustreren.

Laten wij een klassieke woning nemen met een gevel van zes meter en vier verdiepingen.

De timing ziet eruit als volgt :

1° een vzw « aangewezen door de regering » richt haar pijlen op een goed en verklikt de eigenaar;

2° de eigenaar wordt acht dagen op voorhand verwittigd;

3° drie maanden later, wordt de overtreding bestraft :

- eerste jaar : 5500 EUR x 6 m x 4 verdiepingen= 24.000 EUR
- tweede jaar : 12.000 EUR x 2= 24.000 EUR
- derde jaar : 12.000 EUR x 3= 36.000 EUR
- vierde jaar : 12.000 EUR x 4= 48.000 EUR
- vijfde jaar : 12.000 EUR x 5= 60.000 EUR
- enz.

Op vijf jaar tijd, met andere woorden de overeengekomen duur voor het huisvestingsplan van de regering waarvan maar enkele % uitgevoerd zijn, zal de eigenaar een gecumuleerde boete van 180.000 EUR moeten betalen. Alle verhoudingen zijn zoek.

N° 8 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 4, ajouter *in fine* du premier alinéa les mots *« sans que l'amende puisse excéder l'équivalent du revenu cadastral ».*

JUSTIFICATION

Un exemple concret permet de mesurer l'ampleur de l'amende :

Prenons une maison classique de 6 mètres de façade avec 4 niveaux.

Le timing sera dès lors le suivant :

1° une asbl « désignée par le Gouvernement » pointe un bien dans son collimateur et dénonce le propriétaire;

2° le propriétaire est prévenu 8 jours à l'avance;

3° trois mois plus tard, l'infraction entraîne l'amende :

- année 1 : 500 EUR x 6 m X 4 niveaux = 12.000 EUR
- année 2 : 12.000 EUR x 2 = 24.000 EUR
- année 3 : 12.000 EUR x 3 = 36.000 EUR
- année 4 : 12.000 EUR x 4 = 48.000 EUR
- année 5 : 12.000 EUR x 5 = 60.000 EUR
- etc.

En 5 ans, soit la durée convenue pour le plan logement du Gouvernement dont seulement quelques pourcents ont été réalisés, ce propriétaire devra payer une amende cumulée de 180.000 EUR. Où est la mesure ?

Nr. 9 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 4, aan het slot van het vierde lid, de woorden « vermenigvuldigd met het aantal jaren waarin de overtreding bestond, te rekenen vanaf de datum van het procesverbaal van eerste vaststelling. » **door de woorden** *« de volgende jaren verdubbeld. »* **te vervangen.**

VERANTWOORDING

Het voorbeeld van het bovenvermelde amendement heeft de omvang van de boete aangetoond wat het amendement verantwoordt.

N° 9 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 4, remplacer in fine du quatrième alinéa les mots « l'amende est multipliée par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée à dater du procès-verbal de la première constatation. » **par les mots** *« par deux les années suivantes ».*

JUSTIFICATION

L'exemple de l'amendement qui précède a permis de mesurer l'ampleur de l'amende, ce qui justifie l'amendement.

Nr. 10 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, de volgende woorden aan het slot van het eerste lid toe te voegen *« zoals bepaald in artikel 18, § 2 en § 3 van deze Code ».*

Het tweede lid te schrappen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 10 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, ajouter *in fine* du premier alinéa les mots *« tel que défini à l'article 18, § 2 et § 3 du présent Code ».*

Supprimer le 2ème alinéa.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 11 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, eerste lid, de woorden *« meer dan een jaar »* **in te voegen tussen de woorden** « deel ervan » **en de woorden** « laat leegstaan ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 11 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, ajouter *in fine* du premier alinéa les mots *« depuis plus d'un an ».*

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 12 (van de heer Denis GRIMBERGHS, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Isabelle EMMERY, mevr. Céline DELFORGE en c.s.)

Artikel 2

§ 1 te vervangen als volgt :

« De eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van het gebouw, die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, begaat een overtreding. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 12 (de M. Denis GRIMBERGHS, Mmes Céline FREMAULT, Isabelle EMMERY, Céline DELFORGE et consorts)

Article 2

Remplacer le § 1er par ce qui suit :

« Constitue une infraction le fait pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble de maintenir inoccupé un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou plusieurs ménages. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 13 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 4 de volgende zin aan het slot van het eerste lid toe te voegen : *« Deze boete is verschuldigd na het verstrijken van de termijn bedoeld in § 3 en nadat vastgesteld is dat de overtreding nog altijd bestaat. ».*

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 13 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE, Michel COLSON et Mme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 4, ajouter *in fine* du premier alinéa les mots *« Cette amende est due après écoulement du délai prévu au § 3 et après qu'il a été constaté que l'infraction n'a pas pris fin. ».*

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 14 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 2

In § 1, de woorden « dat structureel bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen » **te schrappen.**

VERANTWOORDING

De niet precieze bewoording kan het begrip van de onderzochte wettekst bemoeilijken.

N° 14 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 2

Au § 1er, supprimer les mots *« structurellement destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages ».*

JUSTIFICATION

Les termes imprécis sont de nature à porter atteinte à la compréhension du texte légal examiné.

Nr. 15 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en mevr. Michèle HASQUIN-NAHUM)

Artikel 2

In § 1, het woord « overtreding » **te schrappen.**

VERANTWOORDING

Het woord overtreding is niet juist, omdat het feit niet bestraft wordt met strafrechtelijke straffen.

Nr. 16 (Subamendement op amendement nr. 12) (van mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 2

De woorden *« de mede-eigenaar »* **in te voegen tussen het woord** « eigenaar, » **en de woorden** « de vruchtgebruiker ».

VERANTWOORDING

Aangezien de vruchtgebruiker en de erfpachter kunnen worden gestraft is het logisch dat de mede-eigenaar die houder is van een zakelijk recht op het goed eveneen kan worden gestraft.

Nr. 17 (van mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 2

In § 4 het tweede lid te vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de kelderverdiepingen en niet ingerichte zolders, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen met leegstand. ».

VERANTWOORDING

Het woord « gebouw » is hier beter geschikt. Een gebouw bestaande uit verschillende woningen kan gedeeltelijk leegstaan. In dit geval moet worden voorgeschreven dat alleen de werkelijke leegstand in het gebouw wordt gestraft.

Een gebouw kan bovendien een uiteenlopende bestemming hebben : een gedeelte kan bestemd zijn voor huisvesting en een ander kan een andere functie hebben (een commerciële bijvoorbeeld). In dit geval wordt

N° 15 (de MM. Vincent DE WOLF,Olivier de CLIPPELE etMme Michèle HASQUIN-NAHUM)

Article 2

Au § 1er, supprimer le mot « infraction ».

JUSTIFICATION

Le vocable infraction n'est pas justifié, le fait n'étant pas réprimé par des peines pénales.

N° 16 (Sous-amendement à l'amendement n° 12) (de Mme Céline FREMAULT)

Article 2

Ajouter les mots *« le copropriétaire »* **entre le mot** « propriétaire, » **et les mots** « l'usufruitier ».

JUSTIFICATION

Dès lors que l'usufruitier et l'emphytéote sont susceptibles d'être sanctionnés, il est logique que le copropriétaire, titulaire d'un droit réel sur le bien, puisse l'être également.

N° 17 (de Mme Céline FREMAULT)

Article 2

Au § 4, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation. ».

JUSTIFICATION

Le terme « bâtiment » est en l'espèce plus approprié. Un bâtiment constitué de plusieurs logements peut ne présenter un état d'inoccupation que pour partie. Dans cette hypothèse, il est nécessaire de prévoir que seule l'inoccupation effective du bâtiment sera sanctionnée.

Par ailleurs, un bâtiment peut avoir une destination hybride : une partie peut être destinée au logement et l'autre à une autre fonction (commerciale par exemple). Dans cette hypothèse, le montant de l'amende ne

het bedrag van de boete alleen berekend op het woongedeelte van het gebouw met leegstand.

Nr. 18 (van mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 2

In § 8, de woorden « de opbrengst van de geldboeten wordt gestort » **te vervangen door de woorden** *« 5 % van de opbrengst van de geldboeten wordt gestort »*.

VERANTWOORDING

Rekening houdend met de opmerkingen die de Staatssecretaris heeft geformuleerd tijdens de vorige commissievergadering is de tekst gewijzigd om ervoor te zorgen dat :

– 5 % van de opbrengst van de geldboeten bestemd is voor het fonds « openbaar beheersrecht »;

– 85 % ervan wordt teruggestort aan de gemeenten onder bepaalde voorwaarden;

– het saldo wordt verrekend in de gewestbegroting.

Nr. 19 (van mevr. Céline FREMAULT)

Artikel 3

§ 2 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De opbrengst van de geldboeten die moet worden doorgestort aan de gemeenten zal worden ingeschreven in de algemene begroting van het Gewest.

sera calculé que sur la partie « logement » du bâtiment présentant un état d'inoccupation.

N° 18 (de Mme Céline FREMAULT)

Article 2

Au § 8, remplacer les mots « le produit des amendes est versé » **par les mots** *« 5 % du produit des amendes sont versés »*.

JUSTIFICATION

Tenant compte des remarques faites par la secrétaire d'Etat lors de la réunion de la commission du Logement précédente, le texte a été modifié afin que :

– 5 % du produit des amendes soient affectés au Fonds « droit de gestion publique »;

– 85 % de ce produit soient ristournés aux communes sous certaines conditions;

– le solde soit intégré au budget régional.

N° 19 (de Mme Céline FREMAULT)

Article 3

Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Le produit des amendes à ristourner aux communes fera l'objet d'un crédit inscrit au budget général de la Région.

Rapport de l'enquête menée auprès des propriétaires de logements bruxellois affiliés au Syndicat National des Propriétaires.

La problématique des logements vides

Octobre 2005

(bestaat enkel in het Frans)

Julien Mols et Jean-Marc Lambotte
Licenciés en Sciences géographiques

Sous la direction de
G. Devillet et
B. Mérenne-Schoumaker

Table des matières

1.Introduction.....4
2.Taux de réponse et représentativité des propriétaires bailleurs répondants.....4
2.1.Taux de réponse.....4
2.2.Caractérisation et représentativité de l'échantillon.....5
3.Importance et répartition spatiale des logements inoccupés.....11
4.Les avis des propriétaires sur les causes de l'inoccupation.....13
4.1.Approche pour l'ensemble de la Région de Bruxelles Capitale.....13
4.2.Répartition spatiale des raisons de l'inoccupation.....15
5.Les liens entre possession de logements vides et profil des propriétaires.....17
6.Les difficultés liées à la gestion locative.....19
7.Valeurs des loyers en RBC.....21
8.Conclusion.....23
9.Bibliographie.....24

1. Introduction

Le SEGEFA a été chargé d'accompagner le Syndicat National des Propriétaires (SNP) lors d'une enquête réalisée auprès de ses membres au sujet de la problématique des logements vide en Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Cette enquête menée à la fin du premier semestre 2005 visait à quantifier la problématique des logements vides et d'en expliquer les causes. Co-rédigé par le SEGEFA et le SNP, ce questionnaire a été adressée de façon nominative aux 9 750 membres affiliés du SNP dont l'adresse est située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC), de 20 communes environnantes des Brabant Flamand et Wallon ainsi qu'à Knokke. Le choix des communes extérieures à la RBC s'est basé sur une étude relative à la structure de la propriété sur le marché du logement locatif privé bruxellois (J. Charles, 2004).

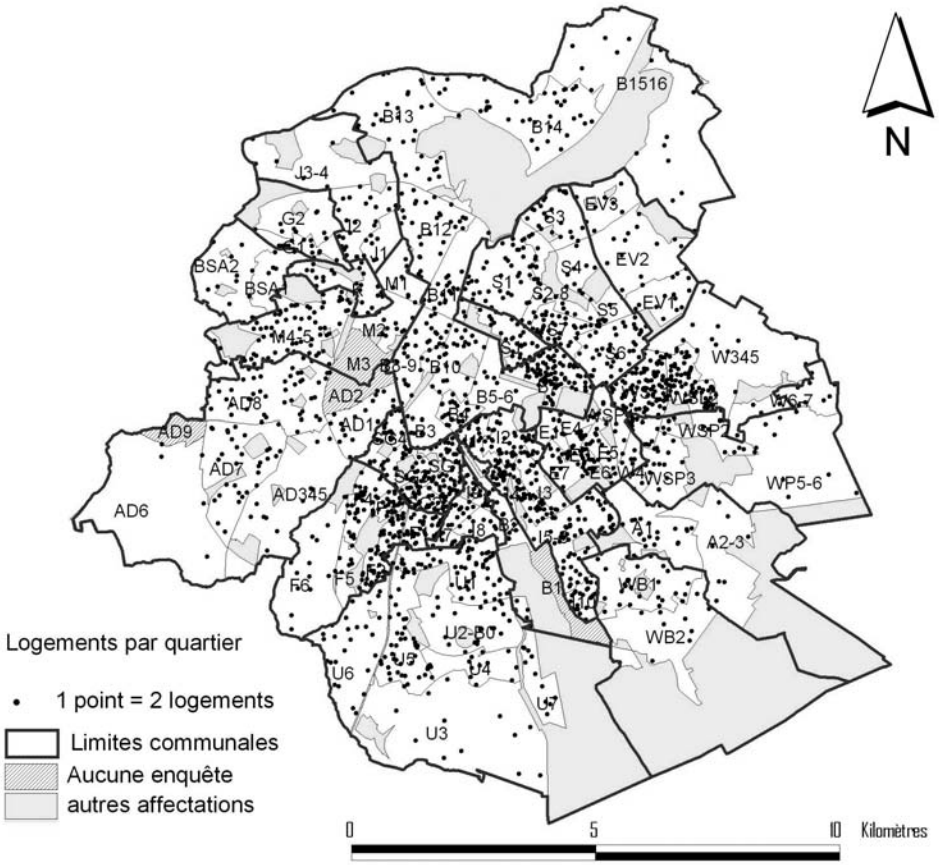
Le rapport s'articule de la manière suivante : dans un premier temps, nous vérifierons si l'échantillon des propriétaires ayant répondu à notre enquête est bien représentatif par rapport à la réalité bruxelloise. Nous présenterons ensuite l'importance et la répartition spatiale des logements inoccupés dans la RBC. L'avis des propriétaires sur les causes des logements vides sera détaillé. Nous mettrons en évidence les liens entre la possession de logements vacants et le profil des propriétaires. Nous expliquerons les conséquences des problèmes de gestion locative sur la vacance des logements. Ensuite, nous présenterons l'analyse de la valeur moyenne des loyers en RBC basée sur les chiffres fournis par les répondants de l'enquête. Des pistes d'actions seront alors proposées.

2. Taux de réponse et représentativité des propriétaires bailleurs répondants

2.1. Taux de réponse

Pour 9 750 formulaires d'enquête envoyés, 1 012 propriétaires ont répondu, ce qui donne un taux de réponse de 10,3 %. Le formulaire d'enquête est consultable en annexe.

Ces 1 012 réponses représentent un échantillon s'élevant à 6 043 logements, ce qui équivaut sur base de l'étude de J. Charles, à 2% du marché locatif privé bruxellois. Un nom de quartier a été attribué à chaque groupe de logements quand l'information était disponible : 4 187 logements ont pu être localisés à l'échelle du quartier, les communes de Saint Josse et de Koekelberg étant reprises chacune comme un quartier unique. Le découpage des quartiers bruxellois provient d'une typologie des quartiers fournie par O. Dubois, IGEAT-ULB. L'enquête nous indique que les propriétaires ayant répondu possèdent en moyenne 3,38 logements en Région de Bruxelles-Capitale. Par rapport au découpage en quartiers transmis par l'IGEAT, les quartiers ne possédant pas plus de 5 enquêtes et/ou plus de 10 logements ont été agrégés, et ce à condition qu'ils soient adjacents et qu'ils présentent le même type d'urbanisation. La carte 1 porte sur la représentation spatiale des logements par quartier après l'agrégation de certains d'entre eux. Cette opération permet de travailler sur des échantillons statistiquement représentatifs pour chaque division du territoire. La plus forte concentration des logements se situe sur un axe nord-est sud-ouest regroupant les communes de Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre, Etterbeek, Ixelles, Uccle et Forest.



Carte 1 : Répartition spatiale des logements locatifs possédés par les répondants

La carte 1 se compose de 87 quartiers, dont 4 ne présentent aucune donnée ; ces quartiers sont représentés en hachures sur toutes les cartes. Ces quartiers qui ne comportent aucune donnée, sont le bas de Molenbeek et le quartier de Cureghem à Anderlecht. A l'ouest, le quartier Bon-air et à au sud-est, le quartier le long de l'avenue Franklin Roosevelt ne présentent que peu de logements en leur sein. En effet, les quartiers Bon-air est plus petit et plus rural et l'avenue F. Roosevelt accueille bon nombre d'ambassades. Sur la carte, la localisation des points est aléatoire, elle reflète seulement la densité de logements par quartiers associés aux réponses fournies par les propriétaires. Le quartier AD6, Neerpede, présente seulement 7 logements pour 3 enquêtes, mais sa configuration plus « rurale » empêche sa fusion avec le quartier AD7 voisin. Il faudra dès lors rester prudent quant à l'interprétation des données du quartier AD6, Neerpede. La liste des quartiers ainsi que leur nom figurent en annexe.

2.2. Caractérisation et représentativité de l'échantillon

L'objectif de ce chapitre est de mieux cerner le profil des propriétaires bailleurs possédant des logements en Région de Bruxelles-Capitale (RBC) et de vérifier la représentativité de l'échantillon ayant répondu par rapport à ce profil. Pour ce faire, nous avons utilisé le résultat du rapport rédigé par J. Charles (2004) concernant la structure de la propriété sur le marché du logement locatif privé bruxellois. Les informations telles que le statut des propriétaires, le patrimoine immobilier, le revenu, l'âge et la profession des propriétaires ont servi à la

caractérisation de notre échantillon. Il est en effet important de savoir si l'échantillon des propriétaires affiliés au SNP correspond ou pas à la réalité de la propriété bailleresse en RBC.

Les propriétaires peuvent être classés selon leur statut en quatre groupes différents : personnes physiques, sociétés, associations et organismes publics sans vocation sociale. Tous les tableaux et la figure 3 de ce rapport ont été construits sur base de 6 043 logements. Sur les 299 468 logements locatifs privés bruxellois estimés par J. Charles, notre échantillon représente 2% du parc. Ce tableau permet la confrontation en termes de nombre de logements et de propriétaires entre les données exhaustives de l'étude citée ci-dessus et celle de notre échantillon d'affiliés au SNP.

Tableau 1 : Répartition des logements en fonction du statut des propriétaires.

	SNP			**J. Charles (2004)**		
Statut des propriétaires bailleurs	Parts des logements %	Parts des Propriétaires %	Nombre de logements par propriétaire	Parts des logements %	Parts des Propriétaires %	Nombre de logements par propriétaire
Personne physique	87,3	94,4	6,4	82,3	92,5	1,9
Société	9,0	5,2	12,0	13,9	6,8	4,4
Association	0,2	0,2	6,0	1,8	0,7	6,0
Public sans voc. soc.	3,5	0,2	150,0	2,0	0,0	307,0

La clé de répartition entre les statuts des propriétaires et les logements de notre échantillon est plutôt similaire à la réalité bruxelloise. Par contre nous constatons que le portefeuille immobilier des affiliés au SNP est largement supérieur à la moyenne de la réalité bruxelloise.

Tableau 2 : Comparaison de la distribution des logements entre personnes physiques et sociétés

Personnes physiques				
Nombre de logements	**Propriétaires**	**Logements**	**Part des logements selon l'enquête SNP %**	**Part des logements dans le parc total selon J. Charles %**
1	660	660	13	25
2 à 3	374	936	18	34
3 à 5	260	1120	22	14
5 à 10	168	1251	25	15
10 à 20	45	617	12	8
Plus de 20	15	503	10	4
Totaux	**1522**	**5087**	**100**	**100**
Sociétés				
Nombre de logements	**Propriétaires**	**Logements**	**Part des logements selon l'enquête SNP %**	**Part des logements dans le parc total selon J. Charles %**
1	20	20	2	10
2 à 3	19	48	6	14
3 à 5	17	72	9	10
5 à 10	21	160	19	14
10 à 20	14	188	22	16
plus de 20	7	354	42	36
Totaux	**98**	**842**	**100**	**100**

Le tableau 2 montre la répartition entre les différentes classes de portefeuille immobilier des propriétaires ayant répondu, selon qu'ils soient personnes physiques ou sociétés. Cette répartition en valeur relative est confrontée à celle obtenue par J. Charles pour l'ensemble du parc locatif privé existant en RBC. De cette comparaison, on peut conclure que les affiliés au SNP, qu'ils soient personnes physiques ou sociétés, possèdent de gros portefeuilles immobiliers. Ce sont en fait les très nombreux propriétaires bailleurs possédant de trois à dix logements locatifs qui sont représentés parmi les membres du SNP

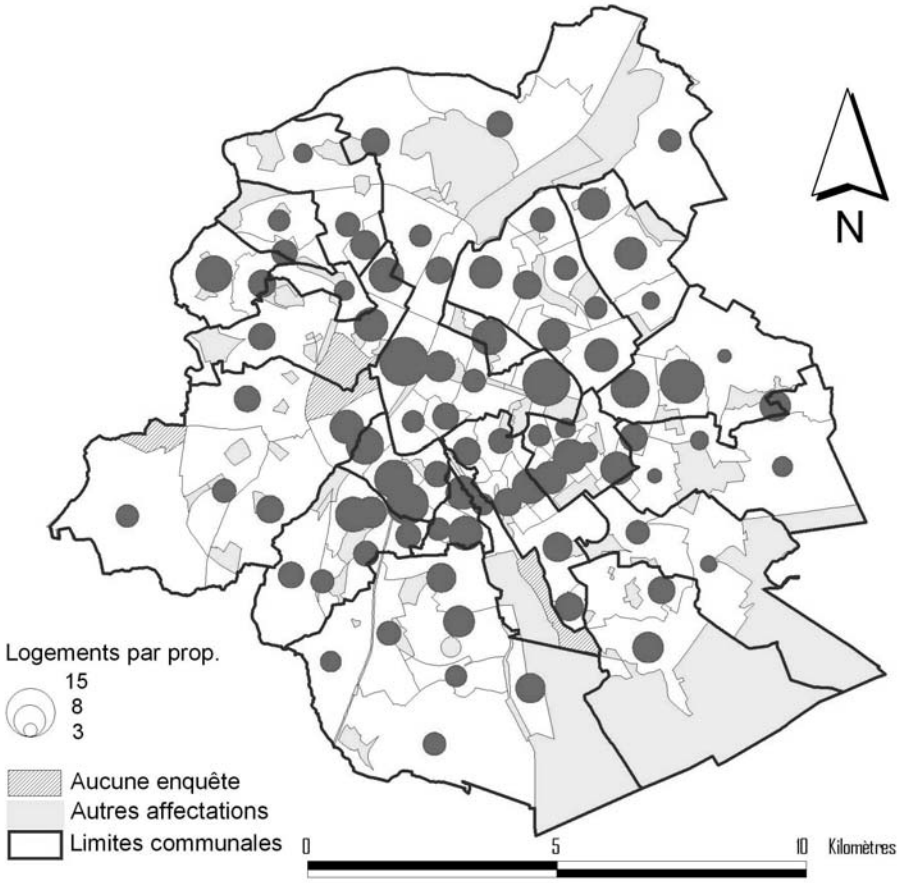
Tableau 3 : Classes de revenus des propriétaires

Revenus	Distribution SNP (%)	Ensemble des ménages belges, 2002 (%)
<1000€	14	13
1000€-2000€	36	40
2000€-3000€	25	27
3000€-4000€	13	15
>4000€	12	5

Nous avons comparé dans quelle classe les répondants de l'enquête situaient leur revenu exempté des revenus locatifs avec la répartition des revenus des ménages belges (Panel study on belgian households, 2002). De cette confrontation, nous pouvons mettre en évidence que les revenus des propriétaires ayant répondu sont assez similaires à ceux de la moyenne des ménages belges. La seule différence majeure concerne la classe de revenu supérieure à 4 000 €. Ce type de revenu est deux fois mieux représenté au sein des affiliés du SNP qu'au sein de l'ensemble des ménages belges. Notons tout de même que les revenus locatifs sont inclus dans les statistiques des ménages belges.

L'étude de J. Charles a montré que les propriétaires bailleurs actifs en RBC ont des profils assez divers. Parmi ceux-ci, certains semblent toutefois peu représentés au sein de notre échantillon : en premier, les propriétaires occupant mettant en location une partie de leur propre immeuble sont très bien représenté en RBC selon J. Charles (ce type de logement forme 23,02 % du parc locatif privé total). Cependant, en règle générale, ce sont de très petits propriétaires bailleurs, ils sont rares au sein de l'échantillon ayant répondu à l'enquête SNP. En second lieu, les propriétaires bailleurs issus de l'immigration extra-européenne si présente dans certains quartiers semblent aussi très mal représentés dans notre échantillon. Au sein de ce dernier, la quasi absence de logements situés dans deux quartiers de Molenbeek et d'Anderlecht et la faiblesse du nombre de logements signalés dans les quartiers voisins montrent que le profil dominant parmi les propriétaires bailleurs de ces quartiers (origine étrangère et bas revenu) est très peu présent au sein du SNP. Ceci est d'autant plus regrettable que l'on sait que ce sont ces types de quartiers qui concentrent sans doute le plus de logements vides (avec les quartiers commerçants).

D'après J. Charles, les locataires résidant dans des quartiers où les revenus sont en moyenne élevés n'ont pas les mêmes propriétaires que ceux qui vivent dans les quartiers où les revenus sont plus faibles. Dans ces quartiers en difficulté (bas de Saint-Gilles, nord d'Anderlecht, bas de Molenbeek et sud de Schaerbeek), le profil des propriétaires bailleurs est caractérisé par une présence massive de propriétaires d'origine immigrée. Une grande partie de ces derniers disposent seulement d'un patrimoine locatif limité et qui sont domiciliés à proximité de celui-ci voire sur place.



Carte 2 : Nombre moyen de logements par propriétaire

Le nombre élevé de logements détenus par propriétaire dans les quartiers denses interne à la première couronne est expliqué, d'une part, par la subdivision des immeubles en une quantité plus élevée de logements par rapport aux quartiers de meilleur standing à l'immobilier plus récent et plus aéré et, d'autre part, par la présence de propriétaires au gros patrimoine en terme d'immeubles.

Tableau 4 : Répartition des répondants par classe d'âge

Classe d'âge	Parts en %
20 à 40 ans	7
40 à 60 ans	33
60 à 65 ans	11
65 à 70 ans	15
70 à 80 ans	23
plus de 80 ans	11

Parmi les répondants, les plus de 60 ans représentent 60 % de l'effectif. Ceci démontre que les personnes âgées sont très représentées parmi les propriétaires bailleurs. Or, diverses études ont montré qu'il existe un lien très fort entre l'âge des propriétaires et la vacance (Halleux *et al,*

2004). Il convient toutefois de relativiser un peu cette forte présence de personnes âgées car, celles-ci ayant quitté la vie active, elles disposent plus facilement du temps nécessaire pour répondre à une enquête telle que la nôtre.

Tableau 5 : Croisement entre l'âge et les revenus mensuels des répondants

	20-40 ans	**40-60 ans**	**60 à 80 ans**	**+ de 80 ans**	**Total**
Moins de 1000€	4 %	16 %	63 %	17 %	100 %
1000 à 2000€	5 %	25 %	58 %	11 %	100 %
2000 à 3000€	9 %	37 %	44 %	10 %	100 %
3000 à 4000€	13 %	51 %	35 %	1 %	100 %
Plus de 4000€	10 %	45 %	32 %	13 %	100 %
Moyenne sur l'ensemble des classes de revenus	7 %	33 %	49 %	11 %	100 %

Parmi les répondants, nous remarquons que les personnes ayant un revenu inférieur à 1000 € sont très présentes dans les tranches d'âge les plus avancées. Alors que l'on s'attend a priori à ce que les propriétaires bailleurs soient caractérisés par de plus hauts revenus que la population dans son ensemble, la distribution des revenus des répondants est proche de celle caractérisant l'ensemble des ménages belges. Cela s'explique par le fait que les retraités sont massivement présents parmi les propriétaires bailleurs. Ceci démontre combien les revenus locatifs constituent un mode alternatif pour financer les retraites.

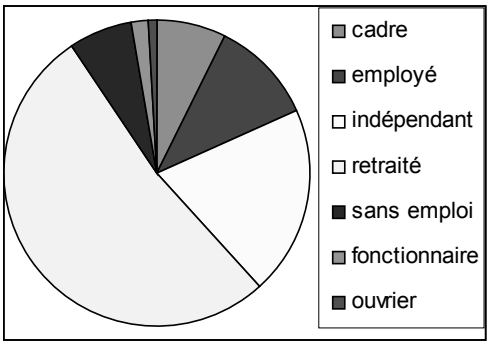
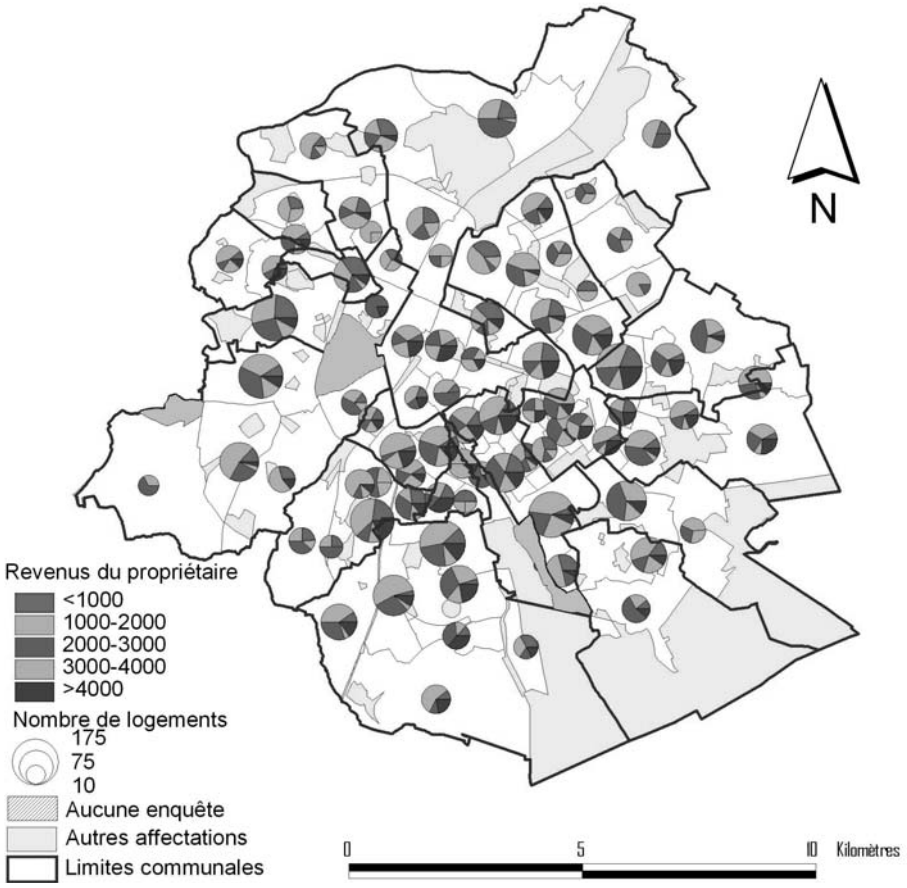


Figure 1 : Profession des propriétaires

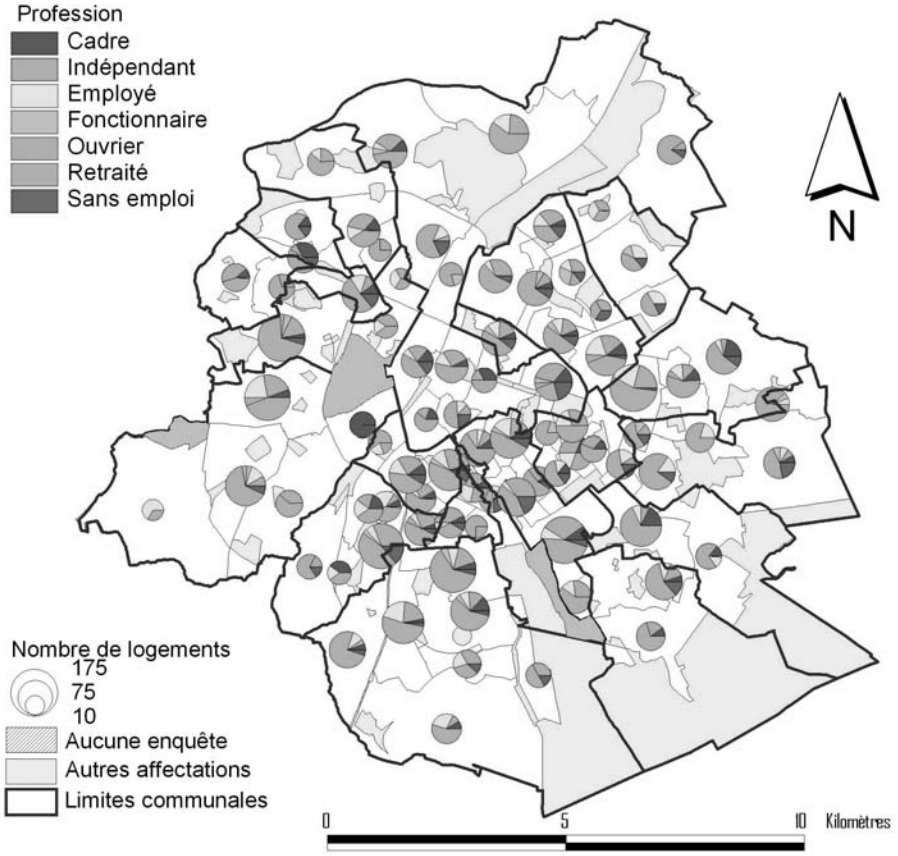
Etant donné l'âge plutôt avancé des propriétaires, il est normal de constater que plus de la moitié d'entre eux sont retraités. Les propriétaires encore actifs occupent essentiellement des emplois d'indépendant, d'employé ou de cadre. Ils sont très peu à se caractériser par le statut d'ouvrier. La très forte présence d'indépendants parmi les propriétaires encore en activité montre à nouveau combien l'immobilier locatif est à mettre en relation avec le financement des retraites. Les revenus locatifs sont le moyen d'assurer le maintien d'un certain train de vie et compenser la faiblesse des pensions d'indépendants. De plus, près de 10% de l'effectif sont sans emploi. Cette proportion ramenée à l'ensemble des personnes actives n'est pas très éloignée du taux de chômage bruxellois. Parmi ces sans-emplois, coexistent des propriétaires tirant l'ensemble de leur revenu des logements qu'ils mettent en location ou de leur rentes, et qui ne cherchent pas forcément un emploi mais aussi des demandeurs d'emploi et des minimexés.

A nouveau, par rapport à la moyenne des propriétaires bailleurs actifs en RBC, il existe sans doute parmi les répondants une surreprésentation des retraités et des sans-emplois vu compte tenu que leur inactivité leur permet de répondre plus facilement à ce type d'enquête. Il n'est

toutefois pas possible de vérifier à ce propos l'importance de cette surreprésentation vu l'absence de données de référence pour le marché locatif privé bruxellois. En se basant sur une enquête réalisée en France à ce propos (IAURIF, 1998), les retraités, les cadres et les indépendants sont des catégories socioprofessionnelles au sein desquelles se rencontrent beaucoup plus de propriétaires bailleurs que dans toute autre catégorie.



Carte 3 : Parts des revenus des propriétaires



Carte 4 : La profession des propriétaires

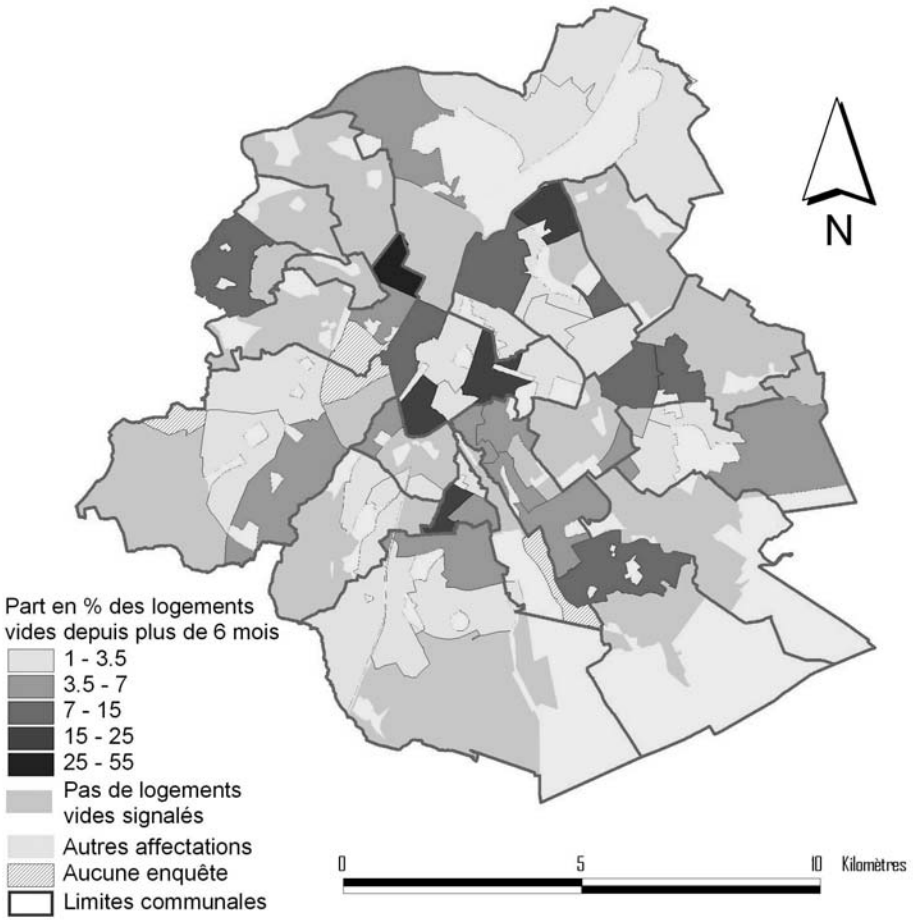
En terme de répartition géographique des classes de revenu, les classes aisées sont plutôt situées au sud et au sud-est de la région. La classe moyenne domine à l'ouest et les revenus les plus modestes sont plus présents dans le croissant ouest bordant le pentagone (carte 3). Les propriétaires aux faibles revenus sont toutefois aussi présents dans l'ensemble des quartiers aisés. En effet, les pensionnés représentent une catégorie de propriétaire bailleur type très représentée dans tous les types de quartiers (carte 4).

En conclusion, la clef de répartition du statut des propriétaires affiliés au SNP semble globalement similaire à la réalité de l'ensemble des propriétaires de logements en RBC avec, toutefois, une surreprésentation des gros portefeuilles immobiliers. La proportion de retraités et a fortiori celle des propriétaires âgés est très forte parmi nos répondants. Cette forte présence de personnes âgées explique pourquoi la répartition des revenus au sein de notre échantillon s'écarte peu de celle caractérisant l'ensemble des ménages belges. La répartition spatiale du profil des propriétaires affiliés au SNP concorde aussi dans les grandes lignes avec la réalité du terrain. Par contre, le profil dominant des propriétaires bailleurs des quartiers défavorisés du bas de Molenbeek et du nord-est d'Anderlecht est presque absent dans les résultats notre échantillon.

3. Importance et répartition spatiale des logements inoccupés

L'enquête nous fournit deux types de données concernant les logements vacants. Il faut en effet distinguer les logements inoccupés depuis moins de 6 mois et, ceux inoccupés depuis plus de 6 mois. La vacance de moins de 6 mois correspond au temps nécessaire à la relocation du logement et/ou à des travaux de rafraîchissement. Par contre, pour une vacance plus longue, le logement peut être considéré comme vide. La carte de la figure 6 indique la proportion de logements vides par quartier. Dans la suite du rapport, nous focaliserons notre attention sur les logements vides depuis plus de 6 mois. Toutes les cartes ont été réalisées sur base de 4 187 logements qui ont pu être localisés à l'échelle du quartier.

La proportion moyenne de logements vides parmi l'ensemble du patrimoine locatif détenu par les répondants pour la totalité de la Région s'élève à 3,94 %. Pour l'ensemble du parc immobilier bruxellois, les estimations faites sur base d'autres études (nombre d'immeubles ayant affiché peu ou pas de consommation d'eau) tournent autour de 15 000 à 20 000 logements vides (RBDH, 2005), soit 2,95 à 3,95 % de ce parc.



Carte 5 : Part des logements inoccupés depuis plus de 6 mois

Concernant la répartition géographique de ce taux, nous devons insister sur le fait que les petits échantillons de certains quartiers peuvent donner de fausses impressions par rapport à la réalité. Par exemple, le quartier maritime montre 55% de logements vides basés sur un échantillon n'étant constitué que de 20 logements seulement.

Néanmoins, trois tendances peuvent être dégagées de cette répartition :

- Une légère opposition entre centre et périphérie, avec moins de logements vides dans les banlieues pavillonnaires et des parts plus grandes au centre et dans le quartier nord le long du canal.
- La première couronne au sud et à l'est du quartier européen (Ixelles, Etterbeek) montre peu ou pas de logements vides.
- Les centres denses des communes de la deuxième couronne orientale (Woluwé-Saint-Pierre, Woluwé-Saint-Lambert, Berkendael et Bascule) montrent des parts plus élevées.

Il n'est toutefois pas certain que cette carte soit représentative de la réalité de la vacance à Bruxelles. Au vu d'études sur le sujet dans d'autres contextes urbains (Halleux *et al*, 2004), les proportions de logements vides seraient surtout plus élevées dans les quartiers qui présentent de l'habitat ancien, une mixité commerce-logement ou industrie-logement, des problèmes d'insécurité liés à la prostitution. Or, ces types de problèmes sont présents dans la partie centrale de la Région et dans les quartiers plus défavorisés proche de l'axe du canal, c'est-à-dire certains quartiers d'Anderlecht, Molenbeek, Saint-Josse, Schaerbeek, bas de Saint Gilles, ouest du pentagone et Laeken. La carte exposée ci-dessus concorde assez mal avec ce type d'enseignement.

4. Les avis des propriétaires sur les causes de l'inoccupation

4.1. Approche pour l'ensemble de la Région de Bruxelles Capitale

Dans le questionnaire, était reprise une série de causes potentielles susceptibles d'expliquer l'existence de logements vides. Les propriétaires étaient tenus de sélectionner au sein de cette liste les causes qui, selon eux, expliquent la vacance, d'une part, de logements faisant partie de leur patrimoine (colonne causes personnelles dans le tableau 6) et d'autre part, des logements vides situés à proximité immédiate de leurs immeubles (colonne causes pour les autres propriétaires). Nous avons identifié en rouge les problèmes liés aux locataires, en bleu les problèmes liés aux quartiers, en vert clair les problèmes liés aux logements et en vert foncé les problèmes liés aux propriétaires. En parallèle, le tableau 7 synthétise les mentions des propriétaires pour les quatre raisons principales.

Tableau 6 : Les causes de l'inoccupation formulée par les propriétaires

Raisons expliquant la présence de logements vides dans le patrimoine	Causes personnelles	Causes pour les autres propriétaires	Propriétaires par rapport aux autres
Difficulté de trouver un locataire adéquat	181	73	2,48
Dégâts locatifs	118	32	3,69
Impayés	116	33	3,52
Insécurité	92	71	1,30
Quartier en déclin	85	57	1,49
Logement en travaux	81	37	2,19
Relations difficiles avec les locataires	70	14	5,00
Logement mériterait d'être rafraîchi	69	79	0,87
Loyer trop élevé pour les locataires	65	58	1,12
Rotation	61	16	3,81
Quartier en rénovation	45	34	1,32
Problèmes de santé du propriétaire	43	20	2,15
Financement des travaux de rénovation	38	25	1,52
Proximité de l'aéroport	30	21	1,43
Le propriétaire habite ailleurs	30	8	3,75
Difficulté de gestion	29	21	1,38
Logement non conforme au code log.	24	23	1,04
Proximité d'une autoroute urbaine	22	22	1,00
Copropriété	19	12	1,58
Commerces dans le quartier	17	15	1,13
Le logement est en vente	15	25	0,60
Problème de succession	15	22	0,68
Commerce au rez-de-chaussée	12	12	1,00
Non conforme aux charges incendie	12	4	3,00
Obtention de permis en cours	11	10	1,10
Industries à proximité	9	4	2,25
Le logement est sinistré	9	15	0,60
Le propriétaire compte occuper le logement	8	2	4,00
Plan d'expropriation	6	4	1,50
Indivision	4	10	0,40

Les trois premières causes citées par les propriétaires sondés concernent les locataires, et en l'occurrence la difficulté de trouver un locataire adéquat, les impayés et les dégâts locatifs. Par la suite, les problèmes liés aux quartiers tels que l'insécurité ou son déclin sont mentionnés. En règle générale, ce sont les problèmes liés aux locataires qui sont les plus évoqués, viennent ensuite les problèmes liés aux quartiers, et ensuite les problèmes liés la vétusté du logement. Les problèmes liés aux propriétaires occupent le bas du tableau. Parmi ce dernier type de problème, ceux liés à l'âge et à l'état de santé sont les plus signalés devant le fait que le propriétaire habite provisoirement ailleurs.

La dernière colonne de données représente le rapport pour chaque cause entre le nombre de réponses concernant le propriétaire lui-même par rapport aux réponses concernant les autres propriétaires. Plus ce rapport est élevé, plus les propriétaires surestiment le problème. Nous avons fait figurer en rouge les surestimations les plus importantes (rapport > 2).

Tableau 7 : Principales raisons expliquant la vacance des logements

Raisons principales expliquant la vacance	Propriétaires	Autres propriétaires	Total
Problèmes liés aux locataires	611	226	837
Problèmes liés aux quartiers	300	224	524
Problèmes liés aux logements	277	234	511
Problèmes liés aux propriétaires	148	95	243

Les résultats de ces tableaux restent très subjectifs. Même si certains propriétaires se donnent sans doute bonne conscience, cela démontre tout de même que la gestion locative est une mission difficile, surtout lorsque l'on s'adresse à une population précarisée. Or, cette population se concentre massivement dans le parc locatif privé, faisant jouer à celui-ci un rôle de parc social de fait.

Les propriétaires interrogés avaient la possibilité de signaler d'autres causes pouvant expliquer la vacance. Près de 80 autres raisons on été mentionnées à cette occasion. Nous les avons regroupées en 10 rubriques (tableau 8). Un propriétaire sur trois estime que l'offre en logements est trop élevée. Cette impression n'est sans doute pas justifiée au vu de diverses études réalisées sur le marché du logement à Bruxelles. Toutefois, dans les catégories de logements à plus haut standing, l'offre peut-être excédentaire par rapport une demande qui s'oriente de plus en plus vers des logements de standing plus modeste. La hausse des loyers supérieure à l'inflation constatée ces dernières années s'explique en partie par un déséquilibre entre une offre insuffisante en quantité et en qualité et une demande excédentaire. Par contre 19 % pensent à juste titre que les locataires aisés ont « facilement » accès à la propriété, même si cette accession au statut de propriétaire occupant nécessite souvent un départ vers la périphérie de plus en plus lointaine. Le départ des ménages moyens vers le statut de propriétaire occupant à la périphérie provoque indirectement une augmentation de la part des locataires défavorisés dans le parc de logements locatifs. Ces avis rejoignent la première raison citée dans le tableau 6 ci-dessus en l'occurrence, la difficulté de trouver un locataire adéquat. Dans une moindre mesure, les propriétaires évoquent les autres problèmes liés au quartier (manque de propreté, de parking, d'entretien).

Tableau 8 : Autres raisons mentionnées spontanément par les propriétaires

Autres raisons	Part en %
Offre trop élevée	34,2
Acquisitif abordable	19,0
Nuisances sonores	15,2
Pauvreté des locataires	6,3
Problèmes de propreté du quartier	6,3
Trop de droits pour le locataire	5,1
Immobilisme politique	5,1
Occupation saisonnière	3,8
Locataire décédé	2,5
Pas assez de parkings	2,5

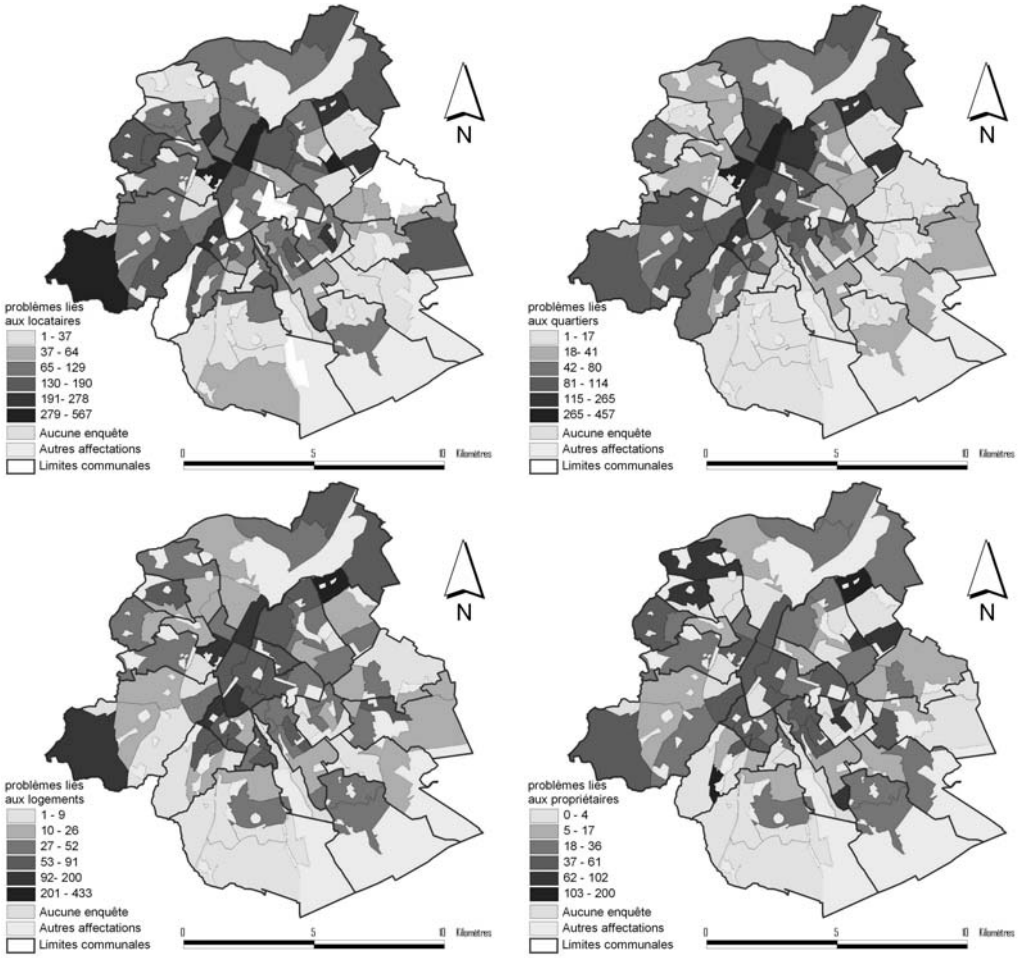
4.2. Répartition spatiale des raisons de l'inoccupation

Sur base des avis émis par les répondants (cf. tableau 7), nous avons construit quatre indices relatifs à l'importance des quatre grands types de raisons au sein de chaque quartier :

- raisons liées aux quartiers ;
- raisons liées aux logements ;
- raisons liées aux locataires ;
- raisons liées aux propriétaires.

Pour chaque quartier, nous avons comptabilisé chaque remarque faite par le propriétaire et nous avons divisé ce résultat par le nombre de critères présents par type de raisons, (par exemple 7 pour le premier indice : aéroport, autoroute urbaine, …). Ce résultat a été a nouveau divisé par le nombre d'enquêtes attribuées au quartier afin d'assurer la comparaison inter-quartier. Pour améliorer la lisibilité de l'indice, nous avons multiplié le résultat par 1000. Cela donne un indice compris entre 0 et 1000 dont la valeur maximum définit un mauvais score pour le quartier. Ces indices réalisés, il est possible de les cartographier.

Les cartes 6 à 9 synthétisent les différentes raisons évoquées par les propriétaires.



Cartes 6 à 9 : Distribution spatiale des 4 indices présentant les causes de l'inoccupation

La répartition de la valeur de l'indice des problèmes liés aux **locataires** est sans doute corrélée à divers indicateurs relatifs au niveau socio-économique (revenu moyen, taux de chômage, part de la population d'immigrés extra européens)

Les raisons liées aux **quartiers** mettent en évidence l'axe industriel le long du canal, principalement au sein et au nord du pentagone. Ces quartiers ont hérité de tissus urbains dégradés suite aux mutations économiques de la région et à la présence encore actuelle d'activités économiques industrielles gênantes telles que l'incinérateur de Neder-Over-Hembeek.

Les problèmes liés aux **logements** se concentrent principalement dans le tissu urbain dense de la première couronne et, plus encore, au sein du pentagone. Cette distribution est liée à l'ancienneté de l'urbanisation et donc aux difficultés plus grandes rencontrées pour remettre sur le marché ces logements anciens ne répondant parfois plus du tout à la demande actuelle.

La distribution des problèmes liés aux **propriétaires** est plus aléatoire. Aucun type de quartier spécifique ne semble concentrer ce type de problèmes.

5. Les liens entre possession de logements vides et profil des propriétaires

Plusieurs aspects du profil des propriétaires peuvent être mis en relation avec la répartition des propriétaires possédant ou ne possédant pas de logements inoccupés. Des enseignements peuvent en être tirés sur base du mode d'acquisition des logements, de l'âge, de la profession et des revenus des répondants.

Tableau 9 : Mode d'acquisition selon la proportion de logements vides détenus par les propriétaires

Mode d'acquisition	0 – 100 % de logements vides	Pas de logements vides
Achat	51,9	57,6
Héritage	31,0	27,3
Construction	1,6	3,8
Héritage en indivision + achat	12,4	6,7
Donation	3,1	4,6
Total	100,0	100,0

Les propriétaires ont majoritairement acheté les logements mis en location, ensuite vient l'héritage pour le tiers des cas. Il est intéressant de constater que, par rapport aux propriétaires ne disposant d'aucun logement vide, les propriétaires de logements vides ont un peu plus souvent hérité ou racheté des parts issues d'une indivision. Notons aussi que les logements construits par les propriétaires sont aussi moins fréquemment inoccupés. Il est fort probable que les propriétaires qui achètent ou construisent sont plus enclin à maintenir sur le marché leur biens afin de rentabiliser leur investissement. A l'opposé, un héritier n'a peut être pas toujours le temps de s'occuper de la gestion immobilière alors qu'il possède déjà d'autres sources de revenus. De plus, au moment de la succession, il peut arriver que le bien ainsi hérité soit dans un état déjà fort dégradé, ce qui peut résulter notamment de l'absence d'entretien durant les dernières années de vie du précédent propriétaire ou pendant le temps nécessaire pour régler les formalités successorales.

Tableau 10 : âge du propriétaire selon la proportion de logements vides

Age	0 – 100 % de logements vides	Pas de logements vides
20-40 ans	9,4	7,0
40-60 ans	33,3	33,1
60-80 ans	44,8	49,1
Plus de 80 ans	12,5	10,8
Total	100	100

C'est la part de plus jeunes, mais aussi principalement celle des plus âgés qui est supérieure dans les colonnes traitant les logements vides. Il est évident que les personnes âgées ont plus de mal à assumer la gestion locative de leur patrimoine. Cela rejoint les résultats du tableau 7 où le premier problème lié au propriétaire concerne sa santé. La classe la plus jeune a probablement moins de moyen à sa disposition pour remettre sur le marché des logements dégradés. Ce lien entre âge et logements vides apparaît cependant très ténu au vu de ce tableau, contrairement aux résultats de diverses études sur le sujet (Noël, 1984 p. 132 ; Halleux *et al*, 2004 p. 68).

Tableau 11 : Profession du propriétaire selon la proportion de logements vides

profession	0 – 100 % de logements vides	Pas de logements vides
Cadre	4,2	6,5
Employé	6,3	10,5
Indépendant	25,3	20,9
Retraité	52,6	53,5
Sans emploi	10,5	6,1
Fonctionnaire	0,0	2,1
Ouvrier	1,1	0,4
Total	100,0	100,0

La proportion d'indépendants, et de sans-emploi possédant des logements vides est supérieure à la part de ces catégories socioprofessionnelles au sein des propriétaires n'ayant aucun logement inoccupé depuis plus de six mois. Cela s'explique en partie par le manque de moyen des chômeurs. L'activité professionnelle des indépendants est souvent gourmande en temps et en laisse peu à la gestion du patrimoine immobilier. De plus, de nombreux propriétaires actifs dans l'immobilier locatif prennent un certain temps pour réhabiliter leurs logements car ils le font par eux-mêmes. Cette pratique, appelée auto-rénovation dans la littérature, est pratiquée couramment par toutes les catégories socioprofessionnelles. Elle est toutefois plus présente chez les travailleurs des secteurs de l'immobilier et de la construction.

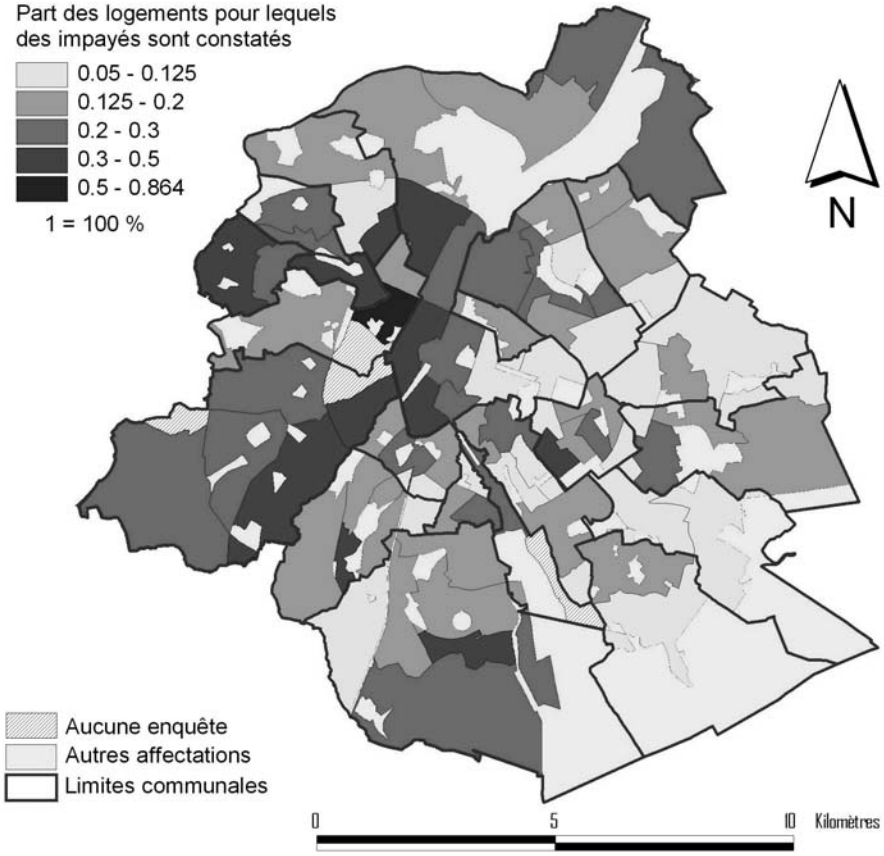
Tableau 12 : Revenus du propriétaire selon la proportion de logements vides

Revenus	0 – 100 % de logements vides	Pas de logements vides
< 1000 €	17,0	14,1
1000 – 2000 €	37,5	35,8
2000 – 3000 €	22,7	22,3
3000 – 4000 €	8,0	14,4
> 4000 €	14,8	13,4
Total	100,0	100,0

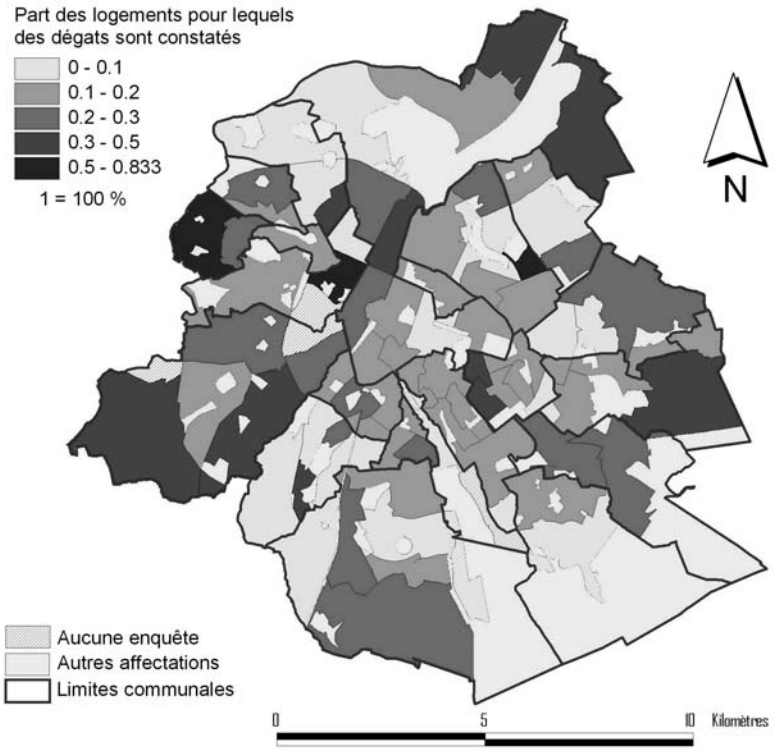
Le tableau 11 met à nouveau en évidence que les classes des plus faibles revenus sont celles qui ont le plus de difficulté à remettre leurs logements vides en état. Cette relation est toutefois assez ténue. D'ailleurs, les propriétaires financièrement les plus favorisé sont également caractérisés par une plus forte proportion de logements vides au sein de leur patrimoine.

6. Les difficultés liées à la gestion locative

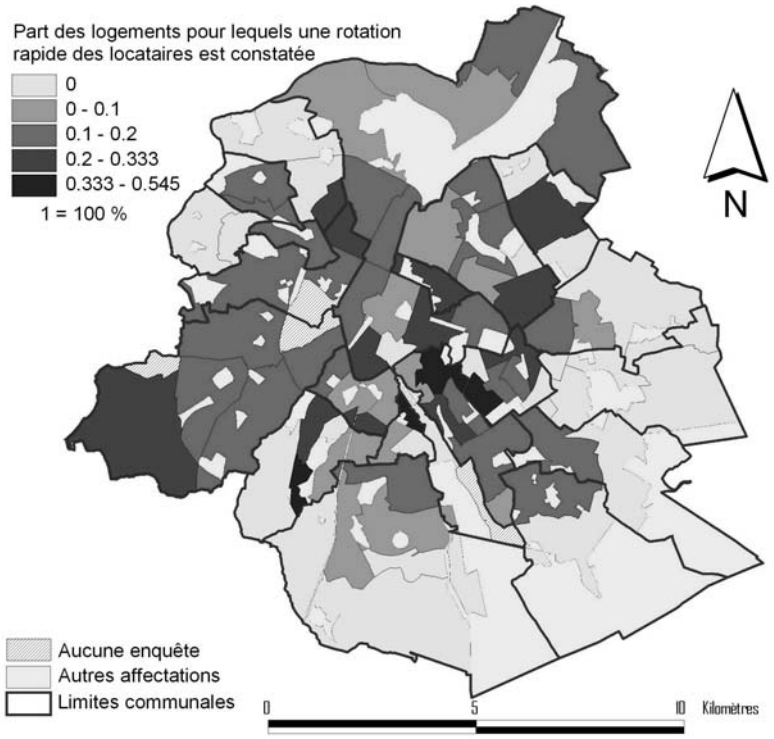
Les figures 10, 11 et 12 montrent à l'échelle du quartier respectivement quelles sont les parts de l'échantillon de logements où des impayés, des dégâts locatifs et une rotation rapide des locataires ont été constatés au cours des cinq dernières années.



Carte 10 : Part des logements où des impayés ont été signalés



Carte 11 : Part des logements où des dégâts locatifs ont été signalés



Carte 12 : Part des logements où une rotation rapide des locataires a été signalée

Dans le cas des impayés, le croissant moins favorisé de l'ouest de Bruxelles est bien mis en évidence. Dans ces quartiers, la part de logements avec des impayés approche voire dépasse largement 25 %.

Par contre, concernant les dégâts locatifs, la répartition tient plutôt de l'aléatoire car tout type de locataire semble susceptible de générer des dégâts. Les locataires et en particulier ceux qui ne restent pas longtemps dans le logement s'attache moins à ce dernier et peuvent en négliger l'entretien. Des dégâts importants sont aussi souvent constatés lorsque le propriétaire récupère un logement qui a été occupé par une personne âgée depuis une longue période. Ces types de locataires à problèmes se distribuent sans doute de façon aléatoire sur le territoire bruxellois.

Enfin, la rotation rapide des locataires est bien présente autour du quartier européen et à Ixelles autour de l'ULB. Cela peut s'expliquer par la présence de fonctionnaires européens qui caractérisés par une grande mobilité étant donné les nombreuses missions qu'ils peuvent se voir attribuer à l'étranger. Dans ces quartiers aussi, une partie des logements servent préférentiellement à héberger des étudiants ainsi que des jeunes ménages au premier stade de leur vie professionnelle. Ces derniers souhaitent en effet souvent rester à proximité de l'établissement où ils ont réalisé leurs études. Cette installation n'est souvent que momentanée car cette phase de la vie est marquée par une forte instabilité sur le plan professionnel et par des expériences souvent multiples de vie en couple. Une fois stabilisé sur ces deux plans, ce type de ménage recherche alors à acheter leur propre logement. Par ailleurs, le reste de la première couronne est caractérisée par un rythme de rotation moyen, tandis que les quartiers de logements plus vastes (voire pavillonnaires) montrent une faible rotation.

Tableau 13 : Problèmes de gestion locative selon les parts de propriétaires de logements vides

	0-100 % logements vides	**pas de logements vides**
Impayés	48	34
Dégâts	51	30
Rotation rapide	18	11

Le croisement des informations données par les propriétaires sur les problèmes de gestion locative et la proportion de logements vides détenus par ces mêmes propriétaires sont révélateurs (tableau 13). Les répondants qui ont le plus fait face à des problèmes de gestion locative font plus fréquemment partie de la catégorie des propriétaires possédant des logements vides. Cette relation démontre une fois de plus le découragement des propriétaires face à des problèmes de gestion qui interviennent le plus souvent avec des locataires issus de milieux défavorisés.

7. Valeurs des loyers en RBC

La question 1.3 du formulaire d'enquête traite du montant des loyers perçus par les propriétaires selon la taille du logement. Dans un premier temps, nous avons calculé la moyenne des loyers perçus par les propriétaires pour chaque classe de logement dans l'ensemble de la RBC (tableau 14). Ensuite, nous avons construit 4 cartes concernant le loyer moyen par quartier des studios, des appartements 1 chambre et 2 chambres et enfin des maisons. Les cartes 13, 14, 15 et 16 présentent la répartition géographique des loyers.

Tableau 14 : Prix moyen des loyers dans la RBC

Loyers moyens			
Studio	**Appart. 1 ch**	**Appart. 2 ch**	**Maison**
367€	469€	619€	1109€

Les valeurs de loyers pour chacune des catégories de logements sont largement supérieures aux loyers pratiqués dans les autres grandes villes du pays. D'une part, une catégorie de la population a les moyens d'occuper ces logements, mais, d'autre part, la population défavorisée qui se concentre dans le parc locatif privé doit allouer une part parfois très importante de leur budget dans le poste du logement.

Cartes 13, 14, 15 et 16 : Répartition des montants moyens de loyers perçus selon les studios, les appartements une chambre, deux chambres et les maisons

Comme attendu, les loyers sont bien représentatifs du standing des quartiers. On retrouve les logements chers dans les quartiers favorisés du sud-est de la région, les logements bon marchés le long de l'axe du canal tandis que les logements au loyer moyen dominent à l'ouest.

Dans le cas des maisons, l'offre est plus restreinte dans les quartiers formant le centre de la région.

8. Conclusion

Sur les 9 750 personnes sondées, 1 012 propriétaires affiliés au SNP, 10,3 % ont réagi à l'enquête relative aux logements vides. Cette mobilisation massive des membres du SNP montre combien ce sujet et les problèmes qu'ils rencontrent dans le cadre de leur gestion locative mérite d'être pris en considération. Ceci démontre aussi combien ils souhaitent que l'avis des propriétaires bailleurs soit pris en compte dans le cadre de toutes décisions des pouvoirs publics ayant trait au logement locatif privé.

En analysant la représentativité de l'échantillon des propriétaires ayant répondu à cette enquête, nous avons mis en évidence que ces derniers étaient caractérisés par :

- une forte proportion de retraités (+ de 50 %), d'indépendants et de cadres ;
- une distribution des revenus proche de la distribution caractérisant l'ensemble de la population belge (les retraités, surtout ceux disposant jadis du statut d'indépendant, tirant cette distribution vers le bas) ;
- un patrimoine locatif d'une importance plus grande que la moyenne des propriétaires bailleurs actifs en RBC ;
- une très faible présence de certains types de propriétaires fortement représentés dans l'immobilier locatif de certains quartiers parmi les plus paupérisé de la région : les propriétaires d'origine immigrée, résidant à proximité immédiate voire dans le même immeuble que les logements qu'ils mettent en location.

Le taux de vacance de plus de 6 mois au sein du parc locatif détenu par les répondant s'élève à 3,94 %. Cette proportion correspond à celle fournie à ce sujet pour l'ensemble du parc par diverses sources concordantes. La distribution spatiale des logements vides détenus par les répondants ne permet pas de conclure de manière certaine sur le type de quartier où ce problème est le plus sévère. Ceci est à mettre en relation avec le fait que le profil des propriétaires affiliés au SNP s'écarte sans doute fortement de celui des seuls propriétaires de logements vides. Un autre type d'enquête mériterait en fait être mené pour cerner le profil des propriétaires de logements vides.

Du point de vue des propriétaires, parmi les multiples causes à l'origine des logements vides, figurent d'abord les divers problèmes rencontrés dans leur gestion locative (les impayés, les dégâts locatifs, les difficultés pour trouver un locataire adéquat). Ces problèmes semblent particulièrement manifestes dans les quartiers où se concentre la population paupérisée. Les causes liées aux quartiers (insécurité, état dégradé, proximité d'activité générant des nuisances) forment un second groupe de raisons à l'origine de la vacance des logements. Les causes liées à l'état du logement sont, les propriétaires, un troisième type de raison. C'est surtout dans les quartiers à l'habitat ancien, de la première couronne et, plus encore, interne au pentagone, que ce type de raison a été signalé par les propriétaires.

L'âge et l'état de santé qui l'accompagne semblent être les facteurs explicatifs les plus importants. En effet, cet âge avancé joue de différentes façons pour favoriser la vacance prolongée.

- Tout d'abord, il s'accompagne souvent d'un manque d'entretien. Ce dernier peut à la fois être du au propriétaire actuel ou au propriétaire précédent. Dans ce dernier cas, le

propriétaire actuel se retrouve parfois avec un bien qui n'a plus été entretenu depuis plus d'une dizaine d'années, et qui nécessite de profonds travaux de rénovation.

- Ensuite, au-delà de 45 ans, il est difficile pour un particulier d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un organisme financier (F. Noël, 1984, p. 132). Vu l'état de vétusté et de délabrement de nombreux immeubles comportant des logements vides, il y a là un grand frein à la résolution du problème.

- De plus, à partir d'un certain âge, les difficultés liées à la gestion locative (entretien incombant au propriétaire, relations conflictuelles avec un locataire en retard de paiement ou générant des dégâts, …) poussent de nombreux propriétaires à ne plus remettre leur bien en location.

Or, 60% des propriétaires ayant répondu à notre enquête sont âgés d'au moins 60 ans et 34 % d'entres eux ont même plus de 70 ans.

Les problèmes de succession, d'indivision, les mésententes entre copropriétaires sont des causes qui, selon les propriétaires, jouent un rôle tout à fait secondaire.

9. Bibliographie

CHARLES J., 2004, Structure de la propriété sur le marché du logement locatif privé bruxellois, Rapport d'activité des deux premières années de recherche et programme futur, ULB-IGEAT, 68 p.

HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M. et PIROTTE B., 2004, Chapitre I.1, Les blocages du recyclage morphologique des tissus urbains, Les blocages relatifs à l'échelle du produit immobilier : les surcoûts techniques de construction in *CPDT THEME 3.1, Reconstruire la ville sur la ville, recyclage des espaces dégradé*, Rapport + Annexes, GUIDE-ULB ; -CREAT-UCL ; LEPUR (ULg-FUSAGx), p. 1-42 + annexes.

HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M. et PIROTTE B., 2004, Chapitre I.2 Les logements vides et les blocages à la réhabilitation in *CPDT THEME 3.1, Reconstruire la ville sur la ville, recyclage des espaces dégradé*, Rapport + Annexes, GUIDE-ULB ; -CREAT-UCL ; LEPUR (ULg-FUSAGx), p. 43-94 + annexes.

HALLEUX J.-M. et LAMBOTTE J.-M., 2004, Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie, *Géocarrefour, revue de géographie de Lyon*, vol. 79. n°2, p. 153-161.

NOËL F., 1984, *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation roi Baudouin, 171 p.

RENARD M., VANROKEGHEM M. et VAN MIEGHEM W.,2005, Les logements vide à Bruxelles, in : *Art 23*, RBDH, n° 18, 47 p.

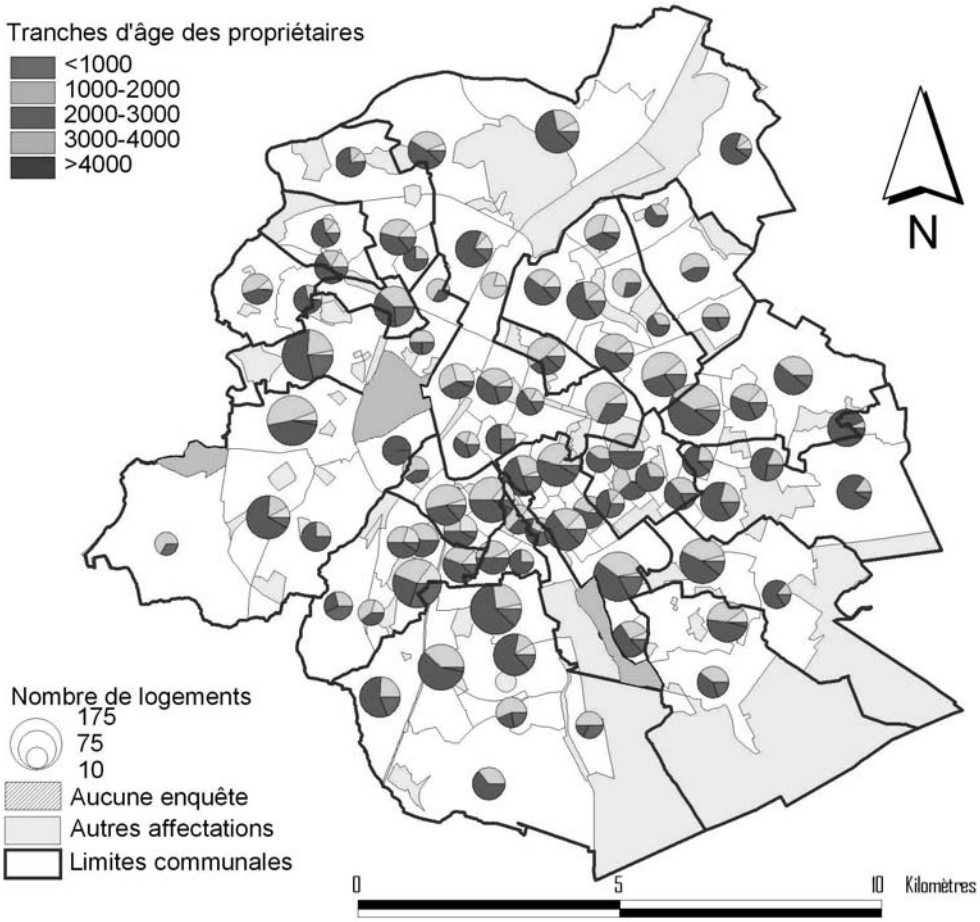
Annexes

Annexe 1 : Liste des quartiers après fusion de certains d'entre eux

Code du quartier	Nom du quartier	Commune
A1	Auderghem	Auderghem
A2-3	Val-Duchesse Transvaal	
AD1	Cureghem	Anderlecht
AD2	Birmingham	
AD345	Anderlecht Canal	
AD6	Vlazendaal Neerpede	
AD7	Sherdemaal Veeweide	
AD8	Scheut Moortebeek	
AD9	Bon-air	
B1	Av. Franklin Roosevelt	Bruxelles
B2	Avenue Louise	
B3	Marolles	
B4	Sablon	
B5-6	Palais Loi Belliard	
B7	Léopold	
B8-9	Porte d'Anderlecht	
B10	Centre	
B11	Allée verte	
B12	Laeken	
B13	Heysel	
B14	Mutsaard Hogeleest	
B1516	N-O-H Haren	
BSA1	Berchem-Sainte-Agathe	Berchem-Sainte-Agathe
BSA2	Zavelenberg Broek	
E1	Jourdan	Etterbeek
E3	La Chasse	
E4	Rinsdelle	
E5	Mérode	
E6-W4	Pétillon	Etterbeek et Wolouwé-Saint-Pierre
E7	Etterbeek-Saint-Antoine	Etterbeek
EV1	Evere-Chau Louvain	Evere
EV2	Germinal Tuinbouw	
EV3	Evere	
F1	Prison de Forest	Forest
F2	Altitude Cent	
F3	Parc de Forest	
F4	Forest Saint Antoine	
F5	Cité Messidor	
F6	Forest-Est	
G1	Plateau	Ganshoren
G2	Ganshoren	
I1	Porte-de-Namur Louise	Ixelles
I2	Ixelles	
I3	Ixelles-Rue de la Couronne	
I4	Flagey	
I5-6	Solbos ULB Boondael	
I7	Berkendaal	
I8	Vleurgat	
I9	Trinité	

I10	Boondaal	
J1	Jette-Belgica	Jette
J2	Jette	
J3-4	Heimbos Poelbos	
K	Koekelberg	Koekelberg
M1	Quartier maritime	Molenbeek-Saint-Jean
M2	Molenbeek-Saint-Jean	
M3	Molenbeek-Chau Ninove	
M4-5	Gare de l'Ouest Ossegem	
S1	Schaerbeek	Schaerbeek
S2-8	Josaphat	
S3	Helmet	
S4	Terdelt	
S5	Site-fleuri	
S6	Diamant	
S7	Dailly	
SG1	Saint Gilles-Chau de Charleroi	Saint Gilles
SG2	Prison de Saint-Gilles	
SG3	Saint Gilles	
SG4	Gare du Midi	
SJ	Saint Josse Ten Noode	Saint Josse Ten Noode
U1	Le-Chat La-Bascule Langeveld	Uccle
U2-B0	Observatoire Vivier-d'Oie	
U3	Fond'Roy Engeland	
U4	Saint-Job Doorn	
U5	Le-Globe Wolvenberg	
U6	Stalle Callevoet	
U7	Fort-Jaco	
WB1	Watermael-Boitsfort	Watermael-Boitsfort
WB2	Saint-Hubert La-Futaie	
WSL1	LInthout Saint-Henri	Woluwé-Saint-Lambert
WSL2	Rodebeek	
W345	Shopping center	
WSP1	Saint Michel	Woluwé-Saint-Pierre
WSP2	Chien-vert Les-venelles	
WSP3	Chant-d'Oiseau	
WP5-6	Putdael Joli-bois	
W6-7	Grootveld Stockel	Woluwé-Saint-Lambert Woluwé-Saint-Pierre

Annexe 2 : répartition spatiale du profil des propriétaires



Tranches d'âge des propriétaires

Gestion future en relation avec les problèmes d'impayés

Gestion future	Impayés	Pas d'impayés	total
continuer à louer	65,8	69,4	68,2
donner	1,1	2,9	2,3
vendre	12,2	6,4	8,5
léguer	4,3	5,1	4,8
laisser vide	0,9	0,5	0,7
occuper personnellement	5,4	7,7	6,9
rénover	10,2	8,0	8,8
total	100,0	100,0	100,0

0309/1445
I.P.M. COLOR PRINTING
☎ 02/218.68.00