

ACTION EN CESSATION D'INOCCUPATION DE LOGEMENTS

L'action en cessation d'inoccupation est une forme subsidiaire et auxiliaire de la lutte contre l'inoccupation des logements en Région wallonne.

Elle est régie principalement par les articles 80 et 85 ter à 85 sexies du Code Wallon de l'Habitat durable (Décret Wallon du 29/10/1998, MB du 04/12/1998), dans sa dernière version modifiée notamment par le Décret du 12/11/2021, MB 19/11/2021, page 113466, entré en vigueur le 01/01/2022.

Trois arrêtés d'exécution en relation avec la matière sont intervenus le 19/01/2022 et entrés en vigueur le 01/09/2022.

L'objet du texte vise les logements inoccupés.

Il existe 4 cas de présomption d'inoccupation :

- Le logement est déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois ;
- Le logement n'est pas garni de mobilier indispensable à son affectation pendant une période de 12 mois consécutifs ;
- Le logement présente une consommation annuelle d'eau inférieure à 15 m³ et une consommation d'électricité inférieure à 100 kW (A.G.W. 19/01/2022, article 2, MB 08/02/2022, VIG. 01/09/2022, Page 8622) ;
- Le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite au registre de la population.

Ces présomptions peuvent être renversées.

Elles peuvent être également combattues en invoquant notamment une circonstance indépendante de la volonté du propriétaire.

* *

*

Dans le concret, les présomptions les plus faciles à mettre en œuvre, sont évidemment entre les mains des communes, à savoir :

- l'existence d'arrêtés d'inhabitabilité ;
- et la recherche via le registre national de l'absence d'inscription à l'adresse de l'immeuble inoccupé.

* *

*

PHASE ADMINISTRATIVE DE L'ACTION EN CESSATION :

a.

Un constat de présomption d'inoccupation doit être dressé.

Il est établi par un agent constatateur.

Celui-ci évoque un ou plusieurs points de présomption d'inoccupation.

Il peut y ajouter la référence à des constats d'inoccupation dans le cadre de la taxe sur les immeubles inoccupés et un dossier photographique.

b.

Le constat d'inoccupation est adressé après identification via les données cadastrales au(x) propriétaire(s) ou au(x) titulaire(s) de droits réels « utiles » (usufruit – emphytéose – superficie).

La notification de ce constat est complétée par la communication des dispositions du Décret Wallon de l'Habitat durable, chapitre 6, en l'espèce les articles 80 à 85 sexies.

La notification précise aux propriétaires et/ou titulaires de droits réels immobiliers utiles, qu'ils disposent de 60 jours pour solliciter une audition auprès du Collège Communal et/ou pour lui transmettre par écrit des justifications.

La notification prévoira la circonstance, en application de l'article 85 sexies du Code Wallon de l'Habitat Durable, que l'autorité communale se réserve le droit d'agir judiciairement pour faire cesser l'état d'inoccupation, sous peine d'astreintes.

* *

*

A ce stade, trois hypothèses existent :

- Le propriétaire convainc le Collège Communal que l'immeuble n'est pas inoccupé et/ou que cette inoccupation est causée par la force majeure, par des raisons légitimes ou indépendantes de sa volonté, auquel cas le dossier est clôturé ;
- Dans le cas d'absence de réaction et/ou à défaut de convaincre le Collège Communal de ne pas confirmer la présomption d'inoccupation, ceci dans les 60 jours de la notification précitée, le Collège peut, par décision notifiée au propriétaire de l'immeuble inoccupé, confirmer le constat d'inoccupation et lui indiquer qu'il intentera une action en cessation prévue par l'article 85 sexies du CWHD.

c.

Dans ce cas, le Conseil Communal prendra une décision d'autoriser le Collège à ce faire (à agir en justice).

* *

*

PROCEDURE JUDICIAIRE :

La procédure judiciaire est mise en œuvre par une citation délivrée par un huissier de justice au propriétaire et/ou au titulaire du droit immobilier utile.

Le Tribunal compétent est le Tribunal de Première Instance, ou plus précisément celui de la division du Tribunal de Première Instance du lieu de situation de l'immeuble inoccupé.

La cause est portée devant le Président ou le Magistrat qui le remplace, de la division concernée du Tribunal de Première Instance.

La citation n'est pas liée à une forme particulière en sa motivation.

Elle n'est pas non plus liée dans son dispositif dans l'énoncé de ce pourquoi l'autorité communale demande condamnation.

Le Code évoque une action comme en référé.

Le référé est une modalité de la procédure devant les tribunaux qui amène à obtenir normalement une décision plus rapidement, en raccourcissant certains délais et qui normalement a d'office un caractère exécutoire malgré des mesures de recours (opposition, appel) (articles 1035 à 1041 du CJ).

CE QUI EST DEMANDÉ EN JUSTICE :

Le contenu de la citation est donc laissé à l'appréciation de la commune.

Cette convocation sera motivée par les explications utiles à permettre à celui à qui elle est destinée de comprendre l'objet de la convocation.

Cette convocation précisera dans son dispositif ce qui est demandé au Tribunal, en l'espèce d'ordonner au propriétaire de l'immeuble ou au titulaire d'un droit immobilier utile :

- de prendre toutes mesures utiles pour faire cesser l'inoccupation
- d'apporter la preuve que le logement inoccupé est en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration
- ou d'apporter le justificatif de l'existence d'une demande de permis d'urbanisme en cours, de l'existence d'un contrat d'entreprise ainsi qu'une attestation établissant que les travaux visés par le contrat sont en cours, le tout illustré d'un dossier photographique.

Un délai sera fixé au défendeur, au propriétaire convoqué en justice pour justifier, apporter la preuve d'une réaction positive à la demande.

Si le propriétaire ainsi convoqué, est absent (ni présent ni valablement représenté à l'audience), l'autorité communale pourra requérir un jugement par défaut, après avoir exposé sa demande oralement et déposé auprès du Tribunal un dossier de pièces à l'appui de ses prétentions.

En cas de présence du « défendeur » (le propriétaire convoqué) un débat pourra s'instaurer et soit une solution interviendra dans le courant de la procédure, soit le Tribunal dira s'il y a ou non inoccupation et au besoin condamnera en cas d'inoccupation le propriétaire à prendre des mesures utiles sous peine d'astreintes.

* *

*

Ainsi, par exemple, le Tribunal condamnera le propriétaire à prendre des mesures pour faire cesser l'inoccupation et/ou à apporter au minimum la preuve qu'il met en œuvre des mesures (demande de permis de bâtir, contact avec une entreprise, réalisation de travaux justifiés par des factures), et cela dans un délai précis.

Si le propriétaire ne fait ce à quoi il est condamné dans les délais imposés par le Tribunal, le propriétaire, défendeur, s'expose à l'application d'une « amende civile » de retard appelée astreinte.

La matière des astreintes est réglée par les articles 1385 bis à 1385 nonies du Code Judiciaire.

Dès lors que des astreintes sont appliquées, sont acquises, l'autorité communale pourra requérir un Huissier de Justice pour, après signification du jugement, faire commandement, ordonner au propriétaire de payer le montant cumulé des astreintes.

Cette démarche devra être effectuée dans les 6 mois de la signification du jugement.

* *

*

Il est important de noter que le Juge qui doit statuer n'est pas tenu ou des délais d'exécution ni des mesures de remédiation à l'inoccupation qui sont proposés en citation, ni par le montant de l'astreinte journalière qui est réclamée, ni par une éventuelle limitation ou non de l'application des astreintes dans le temps.

Ainsi, dans une décision inédite du 30/10/2020, le Tribunal a condamné le propriétaire à effectuer des démarches pour réhabiliter, adapter ou restructurer l'immeuble inoccupé en produisant une demande de permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisme octroyé, le devis des travaux envisagé, un contrat d'architecte mentionnant le délai d'exécution desdits travaux.

Le Juge a condamné celui-ci à une astreinte de 250€ par jour de retard calendrier à dater du premier jour qui suit le 3^e mois de la signification de sa décision avec un maximum de 22.500€.

Le Tribunal de TOURNAI autrement composé a rendu le 22/11/2021 une décision condamnant le propriétaire :

- à conclure un contrat avec un architecte ayant pour objet de concevoir la réalisation des travaux nécessaires à l'occupation de l'immeuble ainsi

que le contrôle desdits travaux et/ou à introduire une demande de permis d'urbanisme, sauf à établir qu'elle ne serait pas nécessaire, dans un délai de 4 mois à partir du prononcé du jugement ;

- à conclure un contrat avec un ou plusieurs entrepreneurs portant sur la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation de l'immeuble dans un délai de 2 ans à partir du jugement ;
- de faire occuper l'immeuble litigieux dans un délai de 2 ans et 6 mois à partir du prononcé du jugement.

Une astreinte de 250€ par jour de retard a été ordonnée sans limite de montant cumulé.

* *

*

OPINION PERSONNELLE :

L'action en cessation d'inoccupation de logement est une procédure lourde.

Elle sollicite notamment l'intervention du Collège Communal déjà très fortement impliqué dans une multitude de tâches.

Elle génère également un coût d'avocat et le risque d'une éventuelle inefficacité.

C'est dans cette mesure qu'il me semble que l'action en cessation est subsidiaire, notamment aux mesures de taxes pratiquées par les communes pour des immeubles inoccupés.

Ce n'est donc que si les taxes conséquentes appliquées n'auraient pas d'effet pour supprimer l'inoccupation (par exemple parce que les amendes sont payées), qu'il s'imposerait alors d'ajouter une pression supplémentaire en l'espèce, la condamnation d'astreintes en principe beaucoup plus importantes

que le montant des taxes, ce qui pourrait amener enfin le propriétaire à prendre des mesures pour faire cesser l'inoccupation.

Le risque demeure de l'inefficacité de l'action en cessation dans l'hypothèse de propriétaires d'immeubles inoccupés, criblés de dettes, poursuivis par une multitude d'huissiers de justice, de créanciers dont aucun ne semble avoir pris l'initiative de faire vendre l'immeuble du débiteur condamné et saisi.

La circonstance pour ce propriétaire de l'ajout d'une nouvelle condamnation de sommes à titre d'astreintes ne sera pas de nature à susciter une réaction de sa part.

Dans ce dernier cas, dans la mesure où l'autorité communale dispose d'un titre exécutoire contre le propriétaire de l'immeuble inoccupé (par exemple une contrainte pour des taxes impayées), le choix se portera davantage sur des mesures de saisie-exécution immobilière qui auront pour effet de provoquer la vente du bien inoccupé et par hypothèse son occupation par celui qui en sera l'acquéreur futur ou lui-même ou des fins de location par exemple.