

# L'action en cessation : éléments de procédure et retour d'expériences

Vincent Letellier

Avocat

Maître de conférences à l'U.L.B.

# Code wallon de l'habitation durable

Art. 85*sexies*, alinéa 1<sup>er</sup>

(inséré par l'art. 46 du décret du 1<sup>er</sup> juin 2017)

*« 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 ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement inoccupé au sens de l'article 80 ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion au sens du présent chapitre, l'opérateur immobilier concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. »*

Action attitrée

❖ **autorités administratives**

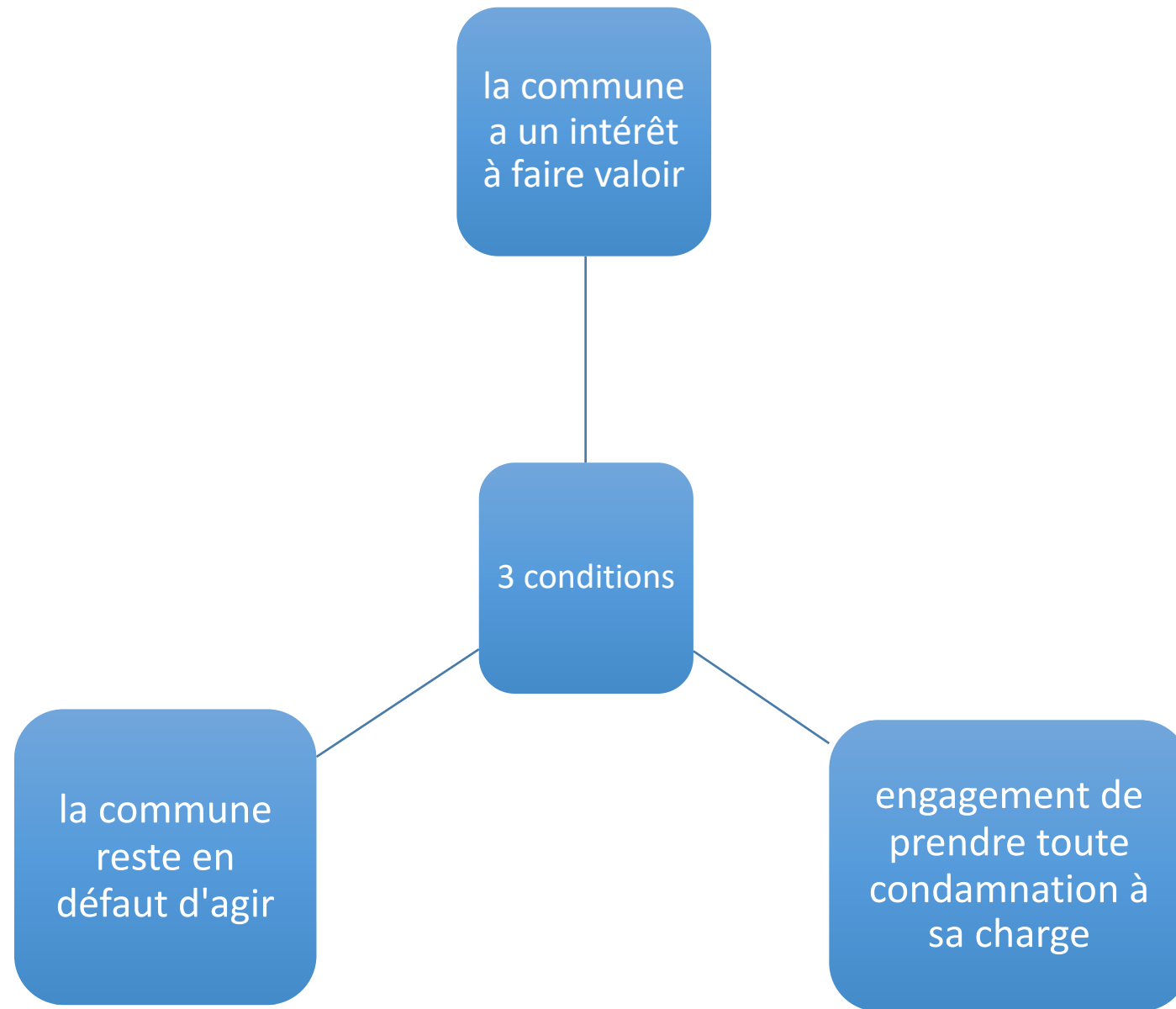
❖ **associations agréées**

Titulaires de l'action

❖ **autorités administratives**

❖ **associations agréées**

*« Un ou plusieurs habitants peuvent, au défaut du collège communal, ester en justice au nom de la commune, en offrant, sous caution de se charger personnellement des frais du procès et de répondre des condamnations qui seraient prononcées » (L1242-2 CDLD)*



## Action dirigée contre

- ❖ le **propriétaire**
- ❖ les **titulaires de droits réels sur l'immeuble inoccupé** (emphytéote, usufruitier, superficiaire)
- ❖ l'**opérateur immobilier défaillant** en cas de prise en gestion

## Modalités de l'introduction de l'action

- ❖ **devant le président du tribunal de première instance**
- ❖ **par citation uniquement** (art. 700 C. jud.)

frais d'huissier

+ mise au rôle (165 € à payer par la partie qui succombe)

+ contribution au fonds d'aide légale (22 €)

## Modalités de l'introduction de l'action et instruction de l'affaire

- ❖ **délai de citation : réduit à 2 jours minimum** (art. 1035 C. jud.)
- ❖ **mise en état accélérée** (art. 747, § 3 C. jud.)

## Pouvoir de juridiction du Président

### Constater l'inoccupation "*au sens de l'article 80*"

quatre présomptions réfragables – à établir sur une période de 12 mois

1° logement déclaré inhabitable;

2° absence de mobilier;

3° absence de consommation d'eau ou d'électricité;

4° aucune inscription au registre de la population + pas d'activité + pas de circonstances indépendantes de la volonté

difficulté pour les associations d'avoir accès aux informations ou éléments de preuve  
sauf à se les faire produire par la commune

→ intérêt ?

## Pouvoir de juridiction du Président

*« Le président du tribunal (...) **peut** ordonner (...) toute mesure utile afin d'(...) **assurer l'occupation dans un délai raisonnable** » (art. 85sexies)*

*« Cette disposition permet au juge de détailler les actions à prendre pour mettre fin à l'inoccupation, et notamment des mesures visant à rendre le bien habitable, sans perdre de vue que le propriétaire reste libre de l'usage à donner au bien après rénovation, que ce soit en le vendant, en le louant ou en l'occupant personnellement. »*

*« le dispositif (...) a pour objectif principal non pas d'améliorer la qualité de logements actuellement occupés mais d'augmenter la quantité de logements disponibles (...) (certes à des conditions permettant de garantir que soient respectées les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues) »*

(Bruxelles, 2<sup>e</sup> ch., 2 juin 2017)

## Relevé des décisions publiées ou connues

<p>Civ. Bruxelles (prés.), 31 janvier 2012 (<i>J.L.M.B.</i>, 2012/39)</p>	<p>ville de Bruxelles</p> <p>a produit un rapport établissant l'état particulièrement délabré de l'immeuble</p> <p>logements aux étages d'un commerce</p>	<p>par défaut</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Introduire une demande de permis d'urbanisme, faire preuve de diligence dans le traitement du dossier, introduire un recours en cas de refus de permis;</li> <li>❖ réaliser les travaux dans les 2 mois de l'obtention du permis « <b>afin d'assurer l'occupation effective des appartements aménagés aux étages</b> »</li> <li>❖ astreinte 250 €/jour</li> </ul>
<p>Trib. fr. Bruxelles (prés.), 11 décembre 2015 (inédit)</p>	<p>asbl Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ introduire une demande de permis d'urbanisme couvrant les travaux en cours visant la transformation de l'immeuble en plusieurs logements (+ recours);</li> <li>❖ poursuivre l'exécution des travaux nécessaires à l'occupation au plus tard dans les 6 mois à dater de la délivrance du permis;</li> <li>❖ <b>assurer l'occupation effective</b> au plus tard dans les 6 mois de la fin des travaux;</li> <li>❖ le tout sous astreinte de 20€/jour.</li> </ul>
<p>Bruxelles (2<sup>e</sup> ch. civ.), 2 juin 2017 (<i>J.T.</i>, 2017/25)</p>	<p>commune de Molenbeek-Saint-Jean</p> <p>sur appel du propriétaire</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ réaliser les travaux décrits dans un rapport établi par le service d'urbanisme;</li> <li>❖ faire constater leur bonne exécution dans un délai de 3 mois sous astreinte de 250€/jour.</li> </ul>
<p>Trib. Liège, div. Liège (prés.), 20 juin 2018 (inédit)</p>	<p>ville de Huy</p>	<p>par défaut</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ prendre toutes les mesures utiles, dans un délai de 90 jours, afin de faire cesser l'inoccupation;</li> <li>❖ rapporter la preuve que les logements inoccupés sont en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration « <i>que ce soit par l'introduction ou la production d'un permis d'urbanisme ou par la production d'un devis détaillé ou une description des travaux pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois suivant la production des documents</i> »;</li> <li>❖ astreinte 250 €/jour</li> </ul>

## Eléments critiques

- 3 affaires en Région de Bruxelles-capitale en plus de 12 ans  
dont une seule introduite par une association
- 1 affaire (connue ?) en Région wallonne en 5 ans  
d'autres communes auraient engagé des actions (Namur ? Tournai ?)

**Merci pour votre attention !**