



[Redacted]  
recu [Redacted]  
[Redacted]

SPRB Direction Facilités - Tri courrier - Iris Tower, 1035 Bruxelles

R



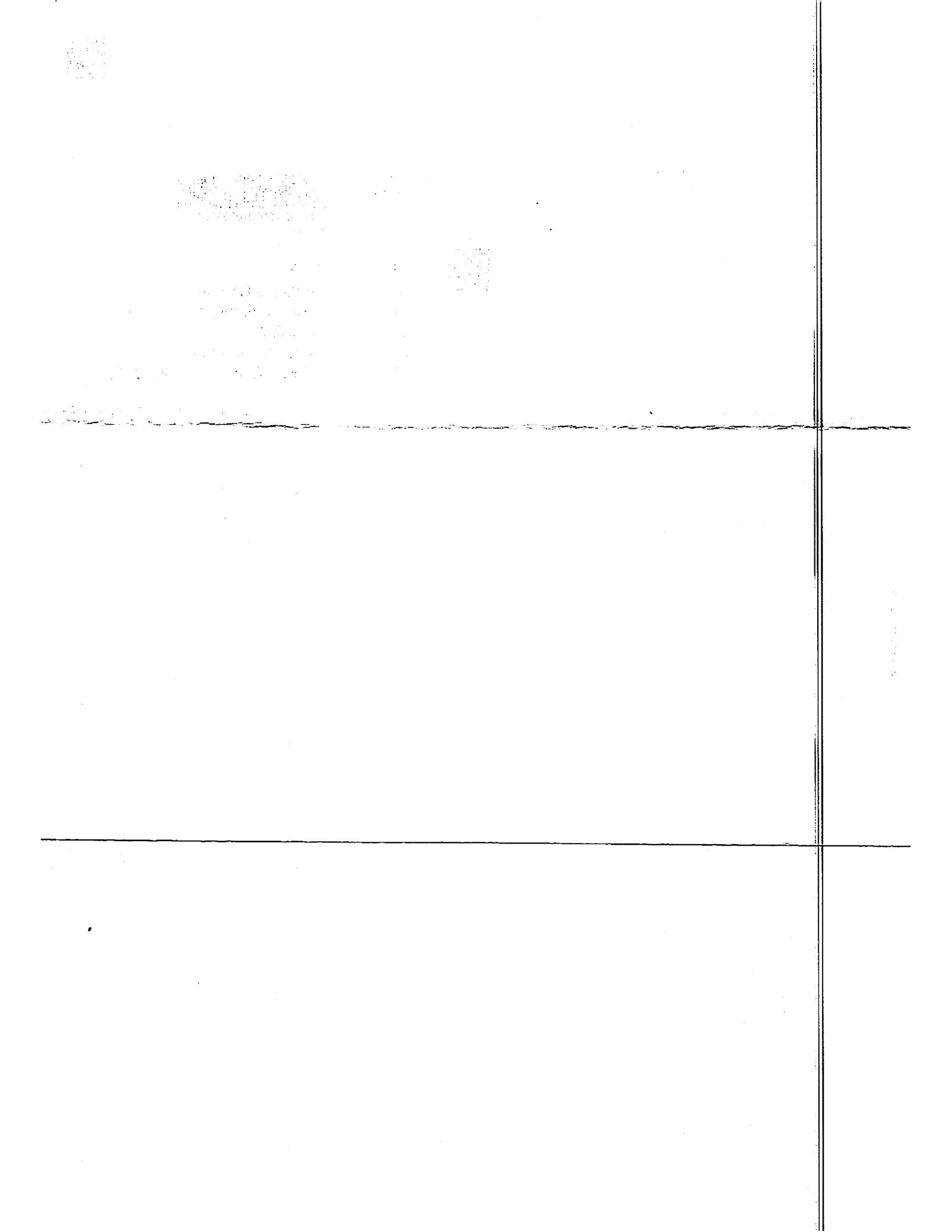
010541288500452621900010305294

12/19-1/3-2023204025970009-32878



[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

1048 OFFICINES LUCVAIN LA NEUVE





CONTACT Inspection Régionale du Logement

RECOMMANDE

NOTRE RÉF.

A rappeler dans chaque communication

VOTRE RÉF.

CONCERNE Logement situé Chaussée de Waterloo 105 (étage 1), 1060 Saint-Gilles.

Amende administrative

ANNEXES

BRUXELLES 24/08/2023

Maître,

### I. Décision du Fonctionnaire dirigeant

Le 31/05/2022, le logement situé Chaussée de Waterloo 105 (étage 1), 1060 Saint-Gilles a fait l'objet d'une plainte auprès de notre direction.

Le 21/02/2023, le logement a été contrôlé par nos inspecteurs.

Le 30/03/2023, nous vous avons envoyé deux courriers. Le premier est une décision d'interdiction immédiate de mise en location.<sup>1</sup> Le deuxième est une estimation d'amende vous convoquant à une audition.<sup>2</sup>

Voici la décision concernant l'objet repris sous rubrique prise à la suite de l'audition du 08/06/2023 à 09:15.

**L'amende estimée à € 7650,00 est infligée pour les motifs suivants<sup>3</sup> :**

<sup>1</sup> Article 7, § 5 de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement stipulant que :

« Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'Inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8 (...) »

<sup>2</sup> Article 10 de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

<sup>3</sup> Article 10 de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

1. Vous êtes présente à l'audition, en tant qu'administratrice des biens et de la personne [REDACTED]
2. Vous nous exposez la situation et l'historique de celle-ci :
  - a. [REDACTED]
  - b. [REDACTED]
  - c. [REDACTED]
  - d. [REDACTED]
  - e. [REDACTED]
3. Vous ignorez si un état des lieux a été dressé lors de l'entrée de la locataire dans les lieux. Quoi qu'il en soit, si un état des lieux a été dressé, vous ne l'avez pas retrouvé. Sans un tel état des lieux, il ne nous est pas possible de préjuger d'une éventuelle responsabilité des locataires dans la dégradation du logement.

Soulignons qu'indépendamment de l'existence d'un état des lieux d'entrée, certains défauts ne peuvent raisonnablement pas être imputés aux locataires. Relevons ainsi notamment :

- a. la plupart des défauts constatés à l'installation électrique, la rendant dangereuse ;
  - b. la présence de nombreuses fissures dans les murs et plafonds ;
  - c. l'absence d'un éclairage naturel direct dans la chambre (considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces ;
  - d. l'absence d'une ventilation de base conforme dans la chambre contigüe à la cuisine et à la salle de douche (considérée comme pièce centrale d'une enfilade de pièces ;
  - e. l'absence d'un corps de chauffe de puissance suffisante appartenant à une installation commune ou privative de chauffage central, ou de l'ensemble des équipements requis pour le placement d'appareils fixes de chauffage dans la cuisine et la salle de douche ;
  - f. l'insuffisance de la hauteur de la baie ;
  - g. l'absence de main-courante ou de garde-corps dans les escaliers.
4. Vous nous affirmez être occupée à entreprendre les démarches nécessaires en vue de mettre fin aux contrats de bail de l'ensemble de l'immeuble. La locataire du logement dont il est question aurait déjà quitté les lieux. Vous nous fournissez à ce sujet l'extrait de registre national mentionnant le nouveau domicile de la locataire, depuis le 31/03/2023. Vous précisez que le rez-de-chaussée commercial va également être vidé.
  5. Vous ajoutez avoir demandé l'autorisation de mettre l'immeuble en vente et l'avoir obtenue. Vous nous fournissez à ce sujet l'ordonnance du 29/11/2022 autorisant la mise en vente publique de l'immeuble compte tenu des infractions mises en avant par l'inspection du logement.



6. Un bailleur ne peut mettre en location que des logements répondant aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution, cette condition s'appréciant à tout moment<sup>4</sup>. Or, le logement dont il est question a été mis en location malgré de nombreux défauts, dont la majeure partie relève de votre responsabilité en tant que bailleresse. En outre, la nature et la gravité de ces défauts se sont avérés susceptibles de mettre gravement en péril la santé et la sécurité de votre locataire.

Même si nous reconnaissons que la situation est particulièrement complexe, il ne peut être nié qu'un contrat de bail a été signé, que la sécurité et la santé de la locataire ont été mises en péril et que des profits ont été tirés par Madame Laureys de la location. De plus, Madame Laureys est sous administration de biens depuis 8 ans. Nous constatons qu'aucune démarche n'a été entreprise durant ces 8 années pour soit effectuer des travaux de mise en conformité, soit mettre fin au contrat de bail (avant l'entame d'une procédure par notre service).

L'amende administrative vise à sanctionner une infraction passée, celle d'avoir mis en location un logement ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Au vu des éléments constitutifs du dossier, nous estimons que l'amende administrative est justifiée et nous prenons la décision de l'infliger dans son intégralité.

## II. Recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours suspensif devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les 15 jours de la notification de la présente.

**Ce recours doit être introduit, par courrier recommandé, auprès de :**

Service public régional de Bruxelles  
A l'attention du Fonctionnaire délégué  
Bruxelles Logement  
Direction Affaires Juridiques Logement  
Place Saint-Lazare 2  
1035 Bruxelles

Le recours du fonctionnaire délégué se fait uniquement par écrit. Nous vous conseillons, donc, de joindre à votre recours toutes les annexes permettant de le justifier (devis, factures, preuves des démarches effectuées, contrat de bail, état des lieux, documents relatifs à une procédure devant la justice de paix, ...).<sup>5</sup>

## III. Paiement

En cas d'absence de recours, vous recevrez un courrier vous indiquant toutes les modalités pratiques pour effectuer le versement.

## IV. Informations

Nous attirons votre attention sur le fait que vous ne pourrez remettre le bien en location ou faire occuper celui-ci qu'après que l'ensemble des travaux demandés ait été réalisé et qu'une attestation de contrôle de conformité ait été demandée et obtenue auprès de nos services.

<sup>4</sup> Article 219 de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

<sup>5</sup> Article 10, § 3 de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent la décision infligeant une amende administrative, le montant de l'amende administrative que peut imposer le fonctionnaire dirigeant peut être doublé.<sup>6</sup>

Recevez, Maître, nos meilleures salutations.



[REDACTED]  
2023.08.23 09:32:08 +02'00

[REDACTED]  
Directrice  
[REDACTED]

---

<sup>6</sup> Article 10, § 2, de l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement