

# L'Inspection Régionale du Logement Bilan de 8 années d'interventions sur le terrain

Conférence du 26 juin 2012  
Pol WALA



La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a vu le jour le 1er juillet 2004. Sa mission est de contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements fixées par le Code bruxellois du Logement. Ces exigences sont à considérer comme des minima en-dessous desquelles le logement n'est pas un « logement décent ». Elles se regroupent en trois familles : la sécurité, la salubrité et l'équipement.

## MISSION DE LA DIRL

- 1. La sécurité :** stabilité des ouvrages, sécurité des installations de gaz et d'électricité, des moyens de chauffage, des égouts...
- 2. La salubrité :** ventilation et éclairage des locaux, absence d'humidité et de parasites (au sens large, animaux et végétaux), surface du logement en fonction du nombre de résidents, facilité et sécurité des accès au logement, son caractère privatif.
- 3. L'équipement :** présence de points de puisage d'eau froide et chaude, présence d'un WC, équipement électrique (prise, points lumineux, compteur individuel), moyens de chauffage et équipement pour la cuisson des aliments.

Le Code bruxellois du Logement porte sur l'ensemble des logements mis en location dans la Région, privés comme publics.

## CINQ PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Seule la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) est habilitée à contrôler le respect de ces normes. Pour ce faire, elle dispose des cinq procédures suivantes :

- 1. L'attestation de conformité :** pour les logements meublés et les logements ayant une surface égale ou inférieure à 28 m<sup>2</sup>, toute personne qui souhaite mettre en location doit obtenir une attestation de conformité. Celle-ci est valable pendant une durée de 6 ans. Cette attestation est délivrée sur la base d'une déclaration certifiée sincère et véritable du bailleur et peut (facultatif) faire l'objet d'un contrôle de la part de la DIRL. En 8 ans, 11.000 attestations ont été délivrées (dont certaines sont déjà des renouvellements).

**2. Le certificat de conformité :** toute personne qui met en location peut demander à la DIRL un certificat de conformité. Celui-ci fait l'objet d'une enquête systématique avant délivrance. Ce document n'est pas obligatoire. Cette procédure n'est pas soumise au risque d'amende (incitant éventuel pour le bailleur). En 8 ans, seulement 1.000 certificats ont été octroyés sur un total de 250.000 logements loués.

**3. L'attestation de contrôle de conformité :** tout logement frappé d'une interdiction de mise en location (par la DIRL ou par une décision de la commune en vertu de l'art.135 de la nouvelle loi communale) doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité avant toute remise en location. Cette attestation est donc obligatoire et est délivrée après inspection. Durant ces 8 années, le nombre d'attestations de conformité ne cesse de croître (237 en 2011), ce qui démontre un meilleur suivi des interdictions et la fin de tout sentiment d'opportunité.

**4. Le suivi des plaintes :** en cas de plainte émanant d'un locataire, d'un opérateur immobilier public (commune, CPAS, ...) ou d'associations agréées par le Gouvernement, La DIRL a l'obligation d'enquête. La plainte peut s'introduire par courrier postal ou directement au guichet de la DIRL (voir coordonnées ci-dessous). Les informations suivantes sont requises : le nom et l'adresse du plaignant ; le cas échéant, le nom du locataire ; l'adresse du bien faisant l'objet de la plainte ; le nom et l'adresse du bailleur et enfin une brève explication des irrégularités relevées dans le logement. Une copie du contrat de bail est souhaitée ainsi que des preuves de paiement des loyers des deux derniers mois. Le nombre de plaintes introduites est important (561 en 2011).

**5. Les visites d'initiative :** il s'agit d'une faculté utilisée par la DIRL afin d'effectuer des coups de sonde sur l'ensemble du territoire de la Région. Elles suivent une procédure similaire à la plainte et résultent d'ailleurs souvent de plaintes initiales. Le nombre de visites d'initiative a fortement chuté en 2011 et 2012, faute de personnel suffisant à la DIRL.

## TROIS MESURES DE SANCTION

En cas de non-respect des normes, les mesures suivantes sont prévues :

**1. La mise en demeure :** s'il est constaté que le bien ne respecte pas ou plus les normes, le bailleur sera mis en demeure de mettre son bien à niveau, dans un délai fixé par l'administration. Ce délai ne peut dépasser 8 mois à dater de la mise en demeure.

**2. Les amendes :** le fonctionnaire dirigeant de la DIRL peut imposer une amende administrative au bailleur dans quatre cas :

- L'enquête fait apparaître que les biens loués ne correspondent pas aux normes. L'amende sera alors fixée suivant un barème défini en fonction de la gravité des défauts constatés.
- Les biens sont loués sans que l'attestation de conformité n'ait été demandée.
- La déclaration du propriétaire en vue d'obtenir l'attestation de conformité du bien loué s'avère inexacte ou non sincère.
- Les biens sont mis ou maintenus en location, alors qu'ils ont été frappés d'une interdiction de mise en location.

Ces amendes administratives varient de 3.000 à 25.000 EUR par logement. En 2011, 223 estimations d'amendes ont été notifiées. Les recettes des amendes continuent de croître (275.134 EUR en 2011).

**3. L'interdiction de mise en location du logement :** l'interdiction concerne soit les logements dont l'état est tel qu'il met en péril la sécurité et la santé des occupants, soit les logements pour lesquels le bailleur a été mis en demeure d'exécuter des travaux sans que ceux-ci n'aient été réalisés dans les délais impartis. Le nombre d'interdiction à la location, toutes procédures confondues, est en progression (274 en 2011).

## COMPOSITION DE LA DIRL

La DIRL se compose de :

- 3 cellules d'enquête comprenant un architecte et trois inspecteurs
- 1 cellule sociale chargée de trouver des solutions de relogement pour les locataires dont le logement est interdit à la location
- 1 cellule administrative chargée de l'appui général,
- 1 cellule juridique ayant comme tâche principale le suivi des amendes
- 1 cellule comptable chargée des frais administratifs, des allocations octroyées et de la perception des amendes

Au total, la DIRL compte une trentaine d'agents.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be) où vous pouvez notamment télécharger en format PDF :

- le texte intégral du Code bruxellois du Logement et de ses arrêtés d'application
- les formulaires officiels de demande d'attestation de conformité, de certificat de conformité et d'attestation de contrôle de conformité



**Contact**

Pol WALA

Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mail : [inspect2loge@mrbc.irisnet.be](mailto:inspect2loge@mrbc.irisnet.be)

Tél. : 02/204.12.41 (du lundi au vendredi de 9H à 12H)

Guichet ouvert du lundi au vendredi de 9H à 12H à l'adresse ci-dessus

[www.logement.irisnet.be](http://www.logement.irisnet.be) - [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be)