

**090212**

**Application des amendes administratives communales en matière de bail.**

**Question de Monsieur le Conseiller Luc Parmentier**

La loi portant des dispositions diverses du 25 avril 2007 (M.B. 8.5.2007) a modifié l'article 1716 du Code civil en imposant que *"toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes."*

Il est prévu que la sanction applicable au non-respect de cette disposition soit une **amende administrative** fixée entre 50 et 200 euros.

La disposition poursuit en précisant que *"les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article"*; tout cela selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale à l'exception du paragraphe 5 qui porte sur la proportionnalité du montant de l'amende par rapport à la gravité des faits et au concours d'infractions.

Ainsi, à partir du 18 mai 2007, date d'entrée en vigueur de la loi en question:

- il sera obligatoire d'indiquer le montant du loyer demandé et des charges communes pour toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large;

- la commune **pourra** constater, poursuivre et sanctionner le non-respect de cette disposition en respectant les règles de l'article 119bis de la Nouvelle loi communale.

- le non-respect de cette disposition pourra être sanctionné d'une amende administrative dont le montant sera fixé dans la tranche de 50 à 200 euros.

-

Monsieur le Bourgmestre pourrait-il me faire connaître la position du Collège Communal sur l'application de ces amendes administratives ?

Le Collège va-t-il proposer au Conseil Communal de modifier son règlement communal afin que cette infraction puisse être poursuivie ?

**Réponse de Monsieur le Bourgmestre Jean-Jacques Viseur**

Récemment, j'ai chargé la police administrative de se renseigner auprès des Villes de Gand et d'autres communes de la Région de Bruxelles-capitale ayant repris via leur Règlement général de police, l'article 1716 du Code civil.

Après renseignements, sauf erreur ou omission dans leurs recherches, actuellement, seule la commune d'Ixelles à inséré cet article du code civil dans son Règlement général de police:

*"Article 62 bis : Le bailleur ou mandataire du bailleur qui, dans toute communication publique ou officielle relative à la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, n'a pas annoncé le montant du loyer demandé ou celui des charges communes pourra, conformément à l'article 176 du Code civil, faire l'objet d'une amende administrative d'une montant de 50 à 200 euros"*

Il est vrai que la loi portant des dispositions diverses du 25/04/2007 (MB du 08/05/2007) a modifié l'article 1716 du Code civil en imposant que *" toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes."*

Il est prévu que la sanction applicable au non -respect de cette disposition soit une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros.

La disposition poursuit en précisant que *"les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article,"* tout cela selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119 bis de la Nouvelle loi communale à l'exception du paragraphe 5 qui porte sur la proportionnalité du montant de l'amende par rapport à la gravité des faits et en concours d'infractions.

A l'entrée en vigueur de la loi, soit le 18/05/2007 :

- il était obligatoire d'indiquer le montant du loyer demandé et des charges communes pour toute

mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large;

- la commune pourra constater, poursuivre et sanctionner le non-respect de cette disposition en respectant les règles de l'article 119 bis de la NLC.

Sur ce point, on s'était déjà interrogé sur l'obligation d'indiquer cette nouvelle infraction dans un règlement communal.

En effet, l'article 119 bis donne la possibilité au conseil communal d'établir des sanctions administratives contre les infractions à ses règlements ou ordonnances. Néanmoins, aucune disposition ne précise si ces règlements sont ceux pris uniquement sur base de l'article 135 NLC (police administrative générale) ou s'il peut s'agir également de ceux pris sur base d'une loi particulière telle que ce nouvel article 1716 du Code civil (police administrative spéciale).

**Il convient d'insister que ce n'est pas une obligation imposée aux communes mais bien une possibilité.**

- le non respect de cette disposition pourra être sanctionné d'une amende administrative dont le montant sera fixé dans la tranche de 50 à 200 euros.

Sur ce point, il y a lieu de rappeler que l'article 119 bis prévoit que le montant maximal de l'amende est de 250 euros avec deux respects : d'une part, la sanction administrative doit être proportionnée à la gravité des faits qui motivent, et en fonction de l'éventuelle récidive, d'autre part, le maximum de l'amende est limité à 125 euros pour les mineurs d'âge de plus de 16 ans.

Il paraît donc étrange d'insérer dans le Code civil, loi de base des relations privées sur tout le territoire belge, un dispositif pénal dont la mise en oeuvre ou non dépend du choix de chaque commune (respect de l'autonomie communale est et reste un des fondements de la démocratie) mais de s'étonner de l'utilisation, par une entité fédérale et pour une compétence fédérale (les baux à loyer) du mécanisme des sanctions administratives communales, lesquelles ont été créées en 1999 pour rendre aux communes le pouvoir effectif de sanctionner les infractions à leurs règlements de police administrative générale, mission que les Parquets n'étaient plus en mesure d'exercer.

Un outil de mise en oeuvre des mesures locales de maintien de l'ordre public est à présent utilisé pour faire respecter une disposition qui n'est ni liée au maintien de l'ordre public (l'absence de mention du prix du loyer et des charges sur une affiche n'est pas susceptible de causer le moindre trouble sur la voie publique) ni incluse dans les matières d'intérêt communal mais qui devrait pourtant selon ce nouveau texte être intégrée dans le règlement communal de police.

Pour rappel, lors de l'adoption de la loi sur les sanctions administratives (article 119 bis de la NLC en 1999), l'Union de Villes et communes, les Bourgmestres et Collèges communaux, ont revendiqué qu'une aide financière ou en personnel soit accordée de manière récurrente aux communes pour l'application de ces nouvelles sanctions.

En effet, les premiers bénéficiaires de cette loi étaient non pas les communes, mais bien les Parquets, qui ont pu se décharger officiellement d'une masse de dossiers pénaux considérés comme "de peu importance", en renvoyant ainsi cette lourde tâche aux seules communes, qui étaient accusées d'immobilisme coupables si elles n'entraient pas dans le jeu de cette article 119 bis NLC.

Dès lors, ce transfert de charge et "d'impopularité" vers les pouvoirs locaux méritait une compensation équitable, laquelle se fait toujours attendre aujourd'hui.

Dès lors, on mesure mieux le caractère incongru de cette dernière disposition sur les baux, non pas dans son principe (l'affichage du montant du loyer et des charges) mais bien dans le transfert qu'elle organise du contrôle et des poursuites, qui sont mis à charge des autorités communales alors qu'elles relèvent de la compétence de l'autorité fédérale et des parquets.

Rappel, l'article 119 bis de la NLC est doublement facultatif pour les Villes et communes :

- pour la mise en oeuvre ou non des sanctions administratives par la commune
- pour le choix par celle-ci des dispositions du règlement communal de police qui peuvent faire l'objet de telles sanctions.

Donc, dès lors qu'on ne peut imposer aux communes de mettre en oeuvre les sanctions administratives communales, et a fortiori que l'on ne peut leur imposer de poursuivre les infractions à cette nouvelle disposition sur les baux, le contrôle de son respect (qui est d'intérêt fédéral) va donc dépendre de la décision de chaque commune du Royaume.

Ainsi, le non-respect d'un article du Code civil pourra n'être érigé en infraction que dans certaines communes de Belgique et pas dans d'autres.  
Actuellement, effectivement peu de Villes et communes du Royaume ont accepté cette nouvelle mission.