|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |
|  |  |
| **concerne** | Immeuble sis à ADRESSE | | |
|  |  | | |
| **annexes** | Courrier du JJ.MM.AAAA (contrat de prise en gestion publique)  Extrait du Code du logement | | |
|  |  | | |
| **bruxelles** | DD-MM-YYYY | | |

**MISE EN DEMEURE**

Madame, Monsieur,

Le JJ.MM.AAAA, nous vous avons adressé une proposition de contrat de prise en gestion publique pour le bien situé: ADRESSE

Cet courrier vous offrait la possibilité :

* d’accepter la proposition de prise en gestion publique ;
* de refuser la proposition de prise en gestion publique pour des raisons légitimes.

Nous constatons que vous n'avez donné aucune suite à ce courrier.

Par conséquent, nous vous mettons en demeure[[1]](#footnote-2) de louer votre bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires, **au plus tard le JJ.MM.AAAA** et de nous en fournir la preuve. *Délai minimum 2 mois*

Si à l’expiration de ce délai le bien n’est pas loué, nous procéderons **à la prise en gestion publique d’office**.

Recevez, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations,

SIGNATURE

**Code bruxellois du Logement du 17 Juillet 2003  
(extrait)**

Section 2. Le droit de gestion publique des logements

*Art. 15. Champ d'application*

Tout opérateur de gestion publique dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements inoccupés, tels que définis à l'article 19/2 ;

2° les logements frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 ;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale.

*Art. 16. Proposition de prise en gestion*

§ 1er. Visite du logement

L'opérateur de gestion publique qui envisage de prendre en gestion publique un logement tel que visé à l'article 15, peut demander au titulaire d'un droit réel sur le logement, par envoi recommandé, de le visiter dans le mois, entre 8 h et 20 h.

Afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires, cette visite s'effectue en présence d'agents du Service public régional de Bruxelles compétents en matière de logement.

Lorsque la visite n'a pas pu être effectuée, à défaut d'avoir obtenu le consentement du titulaire d'un droit réel, les agents, accompagnés des représentants de l'opérateur de gestion publique concerné, pourront pénétrer d'office dans le logement avec l'autorisation du tribunal de police.

§ 2. Proposition d'un contrat de gestion

L'opérateur de gestion publique qui entend procéder à une gestion publique propose au titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, par envoi recommandé, de gérer son bien en vue de le mettre en location et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires.

Cette proposition reprend le contrat-type déterminé par le Gouvernement.

Le titulaire d'un droit réel dispose de deux mois à compter de cet envoi pour notifier sa réponse par envoi recommandé.

§ 3. Conclusion d'un contrat de gestion

Si la réponse est positive, l'opérateur de gestion publique conclut avec le titulaire d'un droit réel un contrat de gestion dont les modalités sont déterminées par le Gouvernement.

*Art. 17. Refus de la proposition de prise en gestion*

§ 1er. Mise en demeure

En cas de refus sans motif légitime du titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, § 2, l'opérateur de gestion publique le met en demeure, par envoi recommandé, de louer le logement après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'opérateur de gestion publique d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration du délai qu'il fixe, de minimum deux mois.

Les dispositions de la présente section sont intégralement reproduites dans la mise en demeure.

§ 2. Notification

A l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel, par envoi recommandé, la mise en oeuvre du droit de gestion publique. Il en informe également le Service régional des logements inoccupés.

*Art. 18. Mise en oeuvre du droit de gestion publique*

§ 1er. Effets du droit de gestion publique

A dater de la notification de la mise en oeuvre du droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

Le paiement du précompte immobilier est à la charge du titulaire d'un droit réel sur le logement imposable au 1er janvier de l'exercice d'imposition concerné.

La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais de prise en gestion et liés à la gestion. Ces frais sont définis par le Gouvernement.

Les baux conclus par l'opérateur de gestion publique sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel sur le logement. L'opérateur de gestion publique est tenu de faire inscrire la gestion publique au bureau de Sécurité juridique compétent. La cessation de la gestion publique doit également faire l'objet de la même formalité.

Il est également tenu de le notifier au service d'urbanisme de la commune dans laquelle le bien est localisé.

Les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires visés à l'article 12 du Code répondant aux conditions d'accès au logement social. A cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements.

La Région et les opérateurs de gestion publique disposent d'un droit de préemption sur le bien ayant fait l'objet d'une gestion publique. Ils l'exercent selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Perception des loyers

Le titulaire d'un droit réel perçoit, à dater de la mise en location du logement, le loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, après déduction de tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique.

§ 3. Information du titulaire d'un droit réel

Au cours de la gestion publique, l'opérateur de gestion publique informe le titulaire d'un droit réel des actes essentiels de cette gestion. Le Gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information.

*Art. 19. Fin de la gestion publique*

§ 1er. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel

Le titulaire d'un droit réel peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail.

Cette demande est adressée à l'opérateur de gestion publique, par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d'un droit réel intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l'alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel la date précise de la reprise de gestion.

A compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le titulaire d'un droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur de gestion publique en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 2. Réglementation des loyers

Le logement ne peut être mis en location que moyennant l'application d'un loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement et ce, pour une période minimale de neuf ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique.

§ 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers

En cas de non-respect de l'obligation visée au paragraphe 2, le titulaire d'un droit réel est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille.

En outre, une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire lui sera infligée par le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés. Le Gouvernement en détermine la procédure.

§ 4. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

Le produit des amendes est versé dans le " Fonds droit de gestion publique " visé à l'article 22, § 2.

(…)  
  
*Art. 19/2. Définition d'un logement inoccupé*

Est un logement inoccupé : l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs.

1. Article 17 du Code bruxellois du Logement [↑](#footnote-ref-2)