

Titre	Règlement de police complémentaire relatif à l'obligation de mentionner le loyer, les charges communes et le score du certificat PEB des logements proposés à la location sur le marché privé – Suivi et répression des manquements à cette obligation
Service	Logement
Vote	Approuvé par 22 voix pour et 3 abstentions (Sven Frankard, Mireille Van Acker et Houda Khamal Arbit)

Faits et contexte

- La commune a opté lors de la séance du Conseil communal du 20/06/2019 pour l'activité complémentaire 1.6 'Suivi de l'obligation de mentionner le loyer et les charges communes des logements proposés à la location sur le marché privé et répression des manquements à cette obligation'.
- On contrôle également si le score du certificat PEB est mentionné. Le bailleur qui ne mentionne pas le score du certificat PEB peut se voir infliger par l'agence flamande de l'énergie (la Vlaamse Energieagentschap) une amende de 250 à 5.000 euros.
- En vertu de l'article 4 du décret du 09/11/2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, chaque communication officielle ou publique d'un bien destiné à l'habitation au sens large qui est loué doit mentionner au moins le montant du loyer demandé et des frais et charges.
- L'objectif est de permettre au candidat locataire de se faire une idée du coût total du logement. Il est ici uniquement question des frais et charges imputés par le bailleur à son locataire, et non des frais variables comme ceux afférents à la consommation d'eau et d'énergie qui sont payés directement par le locataire au fournisseur d'eau ou d'énergie.
- La commune veut que cette disposition légale soit appliquée et constatera, poursuivra et réprimera les infractions. La commune peut infliger une amende administrative de 80 à 350 euros.
- Cette activité sera organisée comme suit :
 - Établissement d'un plan d'action en concertation avec le constatateur et le fonctionnaire en charge des sanctions administratives communales
 - Établissement/adaptation du règlement communal
 - Création et tenue à jour d'un système d'enregistrement
 - Mise en œuvre du plan d'action et du règlement communal
 - Contrôle par le fonctionnaire ou le constatateur en charge des sanctions administratives communales ou par la police
- Dans le sillage de l'avis rendu par An Van den Stockt, le fonctionnaire sanctionnateur d'Haviland, la clause suivante est proposée : 'Le non-respect de cette obligation peut être frappé par la commune d'une amende administrative de 80 à 350 euros.'
- Le 08/10/2020, le Collège des Bourgmestre et Echevins a approuvé le règlement proposé.
- 22/10/2020 : Le Collège des Bourgmestre et Echevins demande d'adapter le règlement pour l'aligner sur les autres sanctions administratives communales : la commune peut infliger une amende administrative de 80 à 350 euros.

Fondements juridiques

- Article 170, §4 de la Constitution
- Nouvelle loi communale, et en particulier les articles 119, 119bis et 135, §2
- Article 1716 du Code civil
- Loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales
- Arrêté du Gouvernement flamand du 16/11/2018 relatif à la politique locale du logement
- Décret sur l'administration locale, et en particulier l'article 40, §3 juncto l'article 41, alinéa 2, 2° et l'article 288
- Article 4 du décret du 09/11/2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci
- Règlement général de police de la commune de Wemmel du 22 janvier 2015

- Décision du Conseil communal du 20/06/2019 en vue de la poursuite de la coopération Woonwinkel Noord entre les administrations des communes de Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel, Wemmel, Zemst et Drogenbos et de l'approbation du dossier de subvention

Avis

Approuver le règlement proposé

Motivation

Dans le cadre du dossier de subvention approuvé, la commune a opté pour l'activité complémentaire 1.6 'Suivi de l'obligation de mentionner le loyer et les charges communes des logements proposés à la location sur le marché privé et répression des manquements à cette obligation'.

Cette activité sera organisée comme suit :

- Établissement d'un plan d'action en concertation avec le constatateur et le fonctionnaire en charge des sanctions administratives communales
- Établissement/adaptation du règlement communal
- Création et tenue à jour d'un système d'enregistrement
- Mise en œuvre du plan d'action et du règlement communal
- Contrôle par le fonctionnaire ou le constatateur en charge des sanctions administratives communales ou par la police

Implications financières

/

Décision

Un amendement est proposé séance tenante, à savoir l'adaptation des fondements juridiques ainsi que des articles 3, 4 et 5 de la décision concernant la fixation des sanctions, l'entrée en vigueur et la publication :

- Nouvelle loi communale, et en particulier les articles 119, 119bis et 135, §2
 - Loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales
 - Règlement général de police de la commune de Wemmel du 22 janvier 2015
- sont ajoutés aux fondements juridiques.

L'article 3 – Fixation des sanctions et montant de la sanction administrative est modifié comme suit : §1^{er}. La police et les gardiens de la paix-constatateurs sont habilités à constater toutes les infractions visées dans le présent règlement de police complémentaire.

§2. Pour autant que les lois, décrets, arrêtés et règlements généraux ou provinciaux ne prévoient pas de peines ni de sanctions, les infractions aux dispositions du présent règlement de police peuvent être frappées d'une amende administrative de 80 € à 350 € maximum. L'amende maximale est conforme à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

§3. Le montant de l'amende administrative est proportionnel à la gravité de l'infraction justifiant l'amende et tient compte des éventuelles récidives. Il est question de récidive lorsque le contrevenant a déjà été sanctionné pour une même infraction au cours des douze mois précédant la nouvelle constatation de l'infraction.

§4. Des mesures alternatives à l'amende administrative visée à l'article 3, §2 peuvent être imposées :
- le service communautaire, à savoir une prestation d'intérêt général fournie par le contrevenant au profit de la communauté ;
- la médiation locale, à savoir une mesure permettant au contrevenant, grâce à l'intervention d'un médiateur, de réparer ou d'indemniser le préjudice causé.

Article 4 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021.

Article 5 – Publication

Une copie sera transmise pour prise en connaissance :

- au Procureur du Roi de l'arrondissement Hal-Vilvorde ;
- au greffe du Tribunal de première instance de Bruxelles ;
- au greffe du Tribunal de police de Vilvorde ;
- au chef de corps de la zone de police AMOW ;
- à la députation permanente du Conseil provincial ;
- au fonctionnaire sanctionnateur de l'Intercommunale Haviland.

Cet amendement est approuvé par 21 voix pour, 2 voix contre (Gil Vandevoorde et Laura Deneve) et 2 abstentions (Mireille Van Acker et Houda Khamal Arbit).

Article unique

Le Conseil communal approuve le règlement de police qui suit :

Règlement de police complémentaire relatif à l'obligation de mentionner le loyer, les charges communes et le score du certificat PEB des logements proposés à la location sur le marché privé

Article 1^{er} – Définitions

- Occupation : toutes les formes d'habitation au sens le plus large (logements, résidences secondaires, chambres (d'étudiants), ...) ;
- Support matériel : une manière d'annoncer, notamment les affiches classiques, les annonces, les annonces publiées dans des quotidiens, des périodiques, sur Internet, etc. ;
- Communication officielle ou publique : toutes les formes d'annonces, quel que soit le support matériel ;
- Respect insuffisant : l'absence de l'une des mentions obligatoires, à savoir le loyer et les charges communes, si d'application ;
- Certificat de performance énergétique des bâtiments (certificat PEB) : un certificat qui informe les acheteurs et locataires potentiels de la performance énergétique du logement et qui est obligatoire dès le moment où un logement est proposé à la vente ou à la location, sans quoi le propriétaire risque une amende. Le certificat PEB est établi par un expert en énergie de type A agréé.

Article 2 – Objet

§1^{er}. Toute location d'un bien destiné à l'habitation induit l'obligation de mentionner dans toute communication officielle ou publique, indépendamment du support matériel, le montant du loyer demandé et des charges communes.

§2. Sont en outre mentionnées, les données visées à l'article 11.2.1, §3 du décret sur l'énergie du 08.05.2009, inséré par le décret du 18 novembre 2011 en ce qui concerne le certificat de performance énergétique.

Article 3 – Fixation des sanctions et montant de la sanction administrative

§1^{er}. La police et les gardiens de la paix-constatateurs sont habilités à constater toutes les infractions visées dans le présent règlement de police complémentaire.

§2. Pour autant que les lois, décrets, arrêtés et règlements généraux ou provinciaux ne prévoient pas de peines ni de sanctions, les infractions aux dispositions du présent règlement de police peuvent être frappées d'une amende administrative de 80 € à 350 € maximum. L'amende maximale est conforme à la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales.

§3. Le montant de l'amende administrative est proportionnel à la gravité de l'infraction justifiant l'amende et tient compte des éventuelles récidives. Il est question de récidive lorsque le contrevenant a déjà été sanctionné pour une même infraction au cours des douze mois précédant la nouvelle constatation de l'infraction.

§4. Des mesures alternatives à l'amende administrative visée à l'article 3, §2 peuvent être imposées :
 - le service communautaire, à savoir une prestation d'intérêt général fournie par le contrevenant au profit de la communauté ;

- la médiation locale, à savoir une mesure permettant au contrevenant, grâce à l'intervention d'un médiateur, de réparer ou d'indemniser le préjudice causé.

Article 4 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021.

Article 5 – Publication

Une copie sera transmise pour prise en connaissance :

- au Procureur du Roi de l'arrondissement Hal-Vilvorde ;
- au greffe du Tribunal de première instance de Bruxelles ;
- au greffe du Tribunal de police de Vilvorde ;
- au chef de corps de la zone de police AMOW ;
- à la députation permanente du Conseil provincial ;
- au fonctionnaire sanctionnateur de l'Intercommunale Haviland.