

FAITS PUNISSABLES : SANCTIONS POSSIBLES

Vous avez commis des faits punissables. L'inspection du logement envoie à cet égard le rapport technique et la requête de réparation au ministère public. Une procédure judiciaire sera dès lors lancée. Cela peut entraîner des amendes, une peine d'emprisonnement et/ou une confiscation des loyers.

Poursuite judiciaire ou administrative

Le ministère public peut engager des poursuites et porter votre affaire devant le juge pénal. Cela peut entraîner une condamnation : une amende et/ou une peine d'emprisonnement, éventuellement en combinaison avec une confiscation spéciale (par exemple, la confiscation des loyers). Le juge peut aussi vous obliger à réparer le logement dans un certain délai. Le juge y associe généralement une astreinte.

Si le ministère public ne vous poursuit pas, votre dossier sera transmis à l'instance de poursuite au niveau flamand. Vous pouvez ensuite être poursuivi administrativement, ce qui peut entraîner une amende administrative et/ou une confiscation administrative des loyers.



Juge civil

L'inspecteur du logement peut porter la requête de réparation devant un juge civil si vous ne faites pas l'objet de poursuites pénales. Le juge civil peut alors vous ordonner d'exécuter la requête de réparation.

Cette étape intervient généralement lorsque votre dossier a été réglé par des poursuites administratives et que vous ne poursuivez pas la requête de réparation en dépit de la sanction éventuelle.

Déclaration d'inadéquation et d'inhabitabilité

Le bourgmestre peut déclarer votre logement inadéquat et inhabitable. Dans ce cas, votre logement sera inscrit à l'inventaire flamand des logements inadéquats et inhabitables. Cela peut entraîner des impôts supplémentaires annuels.

Il s'agit d'une procédure distincte de la procédure pénale : les dispenses et les suspensions dans ces procédures ne s'appliquent donc pas aux procédures pénales.

PLUS DE RENSEIGNEMENTS ?

Vous souhaitez en savoir plus sur votre requête de réparation ? Ou, vous voulez demander le contrôle après l'exécution de la requête de réparation ? Dans ce cas, contactez les divisions provinciales de l'Inspection flamande du Logement.

Inspection flamande du Logement Anvers

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54, 2018 Antwerpen
Téléphone : 03 224 61 08

E-mail : wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be

Inspection flamande du Logement Limbourg

Koningin Astridlaan 50 bus 12, 3500 Hasselt
Téléphone : 011 74 27 98

E-mail : wooninspectie.limburg@vlaanderen.be

Inspection flamande du Logement Flandre orientale

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent
Téléphone : 09 276 25 34

E-mail : wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be

Inspection flamande du Logement Brabant flamand

Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven
Téléphone : 011 74 27 98

E-mail : wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

Inspection flamande du Logement Flandre occidentale

Koning Albert I-laan 1-2 bus 93, 8200 Brugge
Téléphone : 09 276 25 34

E-mail : wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be

Vous voulez plus d'informations sur les exigences minimales de qualité de logement ?

Rendez-vous sur www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen ou appelez le 1700, le numéro gratuit de l'Autorité flamande.

Éditeur responsable : Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Bruxelles



Vlaanderen
is wonen

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE EN CAS DE REQUÊTE DE RÉPARATION ?

WONEN IN
VLAANDEREN

WWW.VLAANDEREN.BE/
WONEN-IN-VLAANDEREN



POURQUOI CETTE REQUÊTE DE RÉPARATION ?

En Flandre, chaque logement doit avoir une qualité minimale. C'est pourquoi, chaque logement doit satisfaire à des exigences minimales de qualité de logement. La location, la mise en location ou la mise à disposition d'un logement qui ne satisfait pas à ces exigences est **punissable**. Cette mesure est également valable pour un bien meuble ou immeuble qui n'est pas principalement destiné à l'habitation. L'Inspection flamande du Logement a contrôlé votre logement sur ces exigences minimales de qualité obligatoires. Comme votre logement est non conforme, l'inspecteur du logement a rédigé une requête de réparation.

Contrôle de l'Inspection flamande du Logement

Le contrôle est effectué par un contrôleur d'habitations et un inspecteur du logement de l'Autorité flamande (l'Inspection flamande du Logement de l'Agence Habiter en Flandre). Le contrôleur d'habitations a rédigé un rapport technique de votre logement. Sur la base de ce rapport technique, l'inspecteur du logement a décidé de rédiger un procès-verbal et une requête de réparation. L'inspecteur du logement reprend toujours cette requête de réparation établie dans le registre des requêtes de réparation.

Le logement est non conforme

Votre logement ne satisfait pas aux exigences minimales de qualité de logement et présente des défauts qui entraînent la non-conformité. S'il s'agit d'un bien meuble ou immeuble qui n'est pas principalement destiné à l'habitation, des défauts sont constatés impliquant un risque de sécurité ou de santé pour les occupants et/ou il n'y a pas (suffisamment) d'infrastructures de base telles que l'électricité, le sanitaire, la cuisine et le chauffage.

Réparation des défauts nécessaire

Vous avez reçu un courrier contenant la requête de réparation. Dans ce courrier, l'inspecteur du logement vous demande de réparer les défauts. Vous devez faire en sorte que votre logement réponde à nouveau aux exigences minimales de qualité de logement. Si vous ne le faites pas, vous risquez une condamnation par un juge. Cependant, si l'inspecteur du logement demande la réaffectation ou la démolition du logement, la réparation des défauts n'est pas suffisante.

L'Autorité flamande a fixé les exigences minimales de qualité. Ces exigences de base en matière de qualité, de sécurité, de santé sont décrites à l'article 3.1 du Code flamand du Logement de 2021 et ont été approfondies dans l'arrêté d'exécution et les rapports techniques correspondants. Un logement présentant des défauts de catégorie II ou III est un logement non conforme. Pour plus d'informations sur les exigences de qualité de logement, rendez-vous sur www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE À PRÉSENT ?

Audition

Il est possible que l'inspecteur du logement vous invite à une audition. Les droits que vous avez dans ce cas seront expliqués dans l'invitation. La présence à l'audition est importante pour inclure au dossier votre vision des faits.

Réparation : rénover le logement

Vous devez réparer tous les défauts du logement pour que le logement réponde aux exigences minimales de qualité de logement. Il est possible de demander des primes pour les travaux de rénovation. Rendez-vous sur www.premiezoeker.be ou renseignez-vous auprès du service de logement de votre commune.

Attention : vous pouvez uniquement rénover un logement (plurifamilial) autorisé. Pour savoir si votre logement dispose d'une autorisation, lisez la requête de réparation ou contactez le service aménagement du territoire de votre commune.

Contactez l'Inspection flamande du Logement pour le nouveau contrôle

Votre logement est rénové et vous avez réparé tous les défauts ? Dans ce cas, informez l'inspecteur du logement de votre province. Vous pouvez le faire par courrier ou par e-mail. Les coordonnées se trouvent à l'arrière de ce folder. Indiquez le nombre et le type de logement (maison unifamiliale/studios/appartements/chambres) que vous voulez faire contrôler. L'inspecteur du logement prend rendez-vous et se rend chez vous pour un nouveau contrôle du logement.

Attention : Contactez l'inspecteur du logement uniquement si tous les défauts sont réparés. Seul ce premier contrôle est gratuit.



Païement à l'avance en cas de contrôle supplémentaire

L'inspecteur du logement constate à nouveau des défauts ? Vous devez dans un premier temps les réparer et ensuite contacter à nouveau l'inspecteur du logement de votre province pour demander un contrôle. Un contrôle supplémentaire est payant. L'indemnité se paie à l'avance et par logement.

En 2023, l'indemnité s'élève à :

- 82,14 euros par logement indépendant (maison unifamiliale, studio ou appartement)
- 115 euros par maison à chambres, augmentée de 16,43 euros dès la deuxième chambre avec un maximum de 1 642,81 euros

Vous versez le montant correct sur le compte du Fonds de l'Inspection du Logement (IBAN BE73-3751-1110-1960 - BIC BBRUBEBB) avec mention du numéro de dossier. L'inspecteur du logement vous enverra le calcul correct après votre notification de réparation. Sans paiement à l'avance, le contrôle n'aura pas lieu. Vous ne serez pas averti.

VOUS RESTEZ RESPONSABLE, MÊME APRÈS LA VENTE DU LOGEMENT

Après une requête de réparation, vous pouvez toujours vendre le logement, par exemple, à quelqu'un qui va rénover ou démolir le logement. Vous êtes cependant tenu d'informer le candidat-acheteur de cette requête de réparation.

Vous restez également le débiteur auprès de l'inspecteur du logement de l'obligation de réparation. Vous restez donc tenu de réparer tous les défauts, même si vous n'êtes plus le propriétaire. Dans le compromis de vente, il est préférable de convenir avec le nouveau propriétaire de l'exécution des travaux et du délai. Toutefois, même avec ces accords, vous conservez la responsabilité finale de la réparation dans le délai auquel le juge vous a condamné.