

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2019/03/29/2019011985/justel>

Dossier numéro : 2019-03-29/29

Titre

29 MARS 2019. - Décret modifiant le décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, et le Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 17-11-2020 inclus.

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 29-04-2019 page : 41205

Entrée en vigueur : 01-01-2021

Table des matières

[CHAPITRE 1er.](#) - Disposition générale

Art. 1

[CHAPITRE 2.](#) - Modification du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996

Art. 2

[CHAPITRE 3.](#) - Modifications du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement

Art. 3-24

[CHAPITRE 4.](#) - Modifications du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013

Art. 25-36

[CHAPITRE 5.](#) - Modifications du Décret flamand sur la location d'habitations

Art. 37-38

[CHAPITRE 6.](#) - Disposition finale

Art. 39

Texte

[CHAPITRE 1er.](#) - Disposition générale

Article [1er](#). Le présent décret règle une matière régionale.

[CHAPITRE 2.](#) - Modification du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996

[Art. 2.](#) L'article 24, 1°, 6° et 8°, et les articles 26 à 30 inclus du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, remplacés par le décret du 23 décembre 2016, sont abrogés.

[CHAPITRE 3.](#) - Modifications du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement

[Art. 3.](#) A l'article 2, § 1er, alinéa 1er, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, remplacé par le décret du 29 avril 2011 et modifié en dernier lieu par le décret du 28 avril 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est inséré un point 4° bis et 4° ter, rédigés comme suit :

" 4° bis : habitation conforme : une habitation qui ne présente aucun vice tel que visé à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 2° et 3° ;

4° ter : conformité : la présentation d'aucun vice tel que visé à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 2° et 3° ; "

2° le point 10° bis est remplacé par ce qui suit :

" 10° bis titulaire du droit réel : la personne ou les personnes titulaire(s) d'un droit de pleine propriété, de superficie, d'un droit emphytéotique ou d'un droit d'usufruit relatif à un bâtiment ou à une habitation ;

3° il est inséré des points 10° ter à 10° quinquies, rédigés comme suit :

" 10° ter inventaire : l'inventaire visé à l'article 16quinquies ;

10° quater gestionnaire de l'inventaire : l'entité régionale qui est chargée par le Gouvernement flamand, en application de l'article 16quinquies, § 1er, alinéa 2, de la gestion de l'inventaire ;

10° quinquies chambre : une habitation dans laquelle une toilette, un bain ou une douche ou une facilité de cuisine font défaut et dont les habitants dépendent, pour une ou plusieurs de ces installations, des espaces communs dans le bâtiment dont l'habitation fait partie ou adjacents à celui-ci ; "

4° dans le point 11°, le membre de phrase " ou qui n'est pas adaptée à son occupation selon les normes fixées en application de l'article 5, § 1er, troisième alinéa " est abrogé ;

5° dans le point 12°, les mots " une habitation qui n'est pas éligible au logement parce qu'elle présente des défauts qui comportent un risque de sécurité ou de santé " sont remplacés par le membre de phrase " une habitation présentant au moins un vice de la catégorie III telle que visée à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 3° " ;

6° dans le point 14°, le membre de phrase " une habitation qui ne répond pas aux normes de sécurité, de santé ou de qualité imposées par le Code flamand du Logement " est remplacé par le membre de phrase " une habitation présentant au moins un vice de la catégorie II telle que visée à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 2°, ou de la catégorie III telle que visée à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 3° " ;

7° le point 16° est remplacé par ce qui suit :

" 16° habitation suroccupée : une habitation où un dépassement de la norme d'occupation, constaté en application de l'article 5, § 1er, alinéa 4, cause un risque de sécurité ou de santé ou des conditions de vie inhumaines ; "

8° il est inséré un point 31° bis, rédigé comme suit :

" 31° bis inspecteur du logement : le fonctionnaire qui est désigné par le Gouvernement flamand comme inspecteur du logement, en application de l'article 20, § 2, alinéa 1er " ;

9° le point 35° est abrogé.

[Art. 4.](#) A l'article 5 du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013 et modifié par le décret du 14 octobre 2016, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1er, il est inséré un alinéa entre les alinéas 2 et 3, rédigé comme suit :

" Pour la détermination des exigences, visées à l'alinéa 1er, et l'établissement des normes de sécurité spécifiques et complémentaires, visées à l'alinéa 2, le Gouvernement flamand utilise une ou plusieurs listes de vices possibles qui sont subdivisées en 3 catégories, à savoir :

1° vices de la catégorie I : des vices mineurs qui nuisent aux conditions de vie des habitants ou qui sont susceptibles de devenir des vices graves ;

2° vices de la catégorie II : des vices graves qui nuisent aux conditions de vie des habitants mais qui ne constituent pas une menace immédiate pour leur sécurité ou leur santé et qui rendraient l'habitation inadmissible au logement ;

3° vices de la catégorie III : des vices graves qui provoquent des conditions de vie inhumaines ou qui constituent une menace immédiate pour la sécurité ou la santé des habitants, de sorte que l'habitation n'est pas admissible au logement. " ;

2° dans le paragraphe 4, la phrase " Le Gouvernement flamand détermine les critères et la procédure permettant de déterminer la conformité d'une habitation avec les exigences et normes, fixées en application des paragraphes 1er et 2 et paragraphe 3, alinéas premier et deux. " est remplacée par la phrase " Le Gouvernement flamand détermine les critères et la procédure permettant de constater si une habitation répond aux exigences et aux normes, fixées en application des paragraphes 1er et 2, et du paragraphe 3, alinéas 1er et 2. " ;

3° il est ajouté un paragraphe 6, rédigé comme suit :

" § 6. Le Gouvernement flamand peut arrêter des conditions auxquelles les candidats contrôleurs de la qualité des habitations doivent répondre. Ces conditions portent en tout cas sur :

1° les diplômes et la formation ;

2° la connaissance et l'expérience professionnelles ;

3° l'impartialité des actions du contrôleur vis-à-vis des donneurs d'ordre et des intérêts commerciaux.

Le Gouvernement flamand peut :

1° déterminer des catégories de contrôleurs ;

- 2° arrêter la procédure d'agrément des contrôleurs ;
- 3° arrêter la procédure et les conditions de suspension et de retrait de cet agrément ;
- 4° lier des conditions à l'abrogation d'une suspension ;
- 5° fixer des exigences de qualité et désigner l'instance chargée du contrôle sur les activités des contrôleurs.

Le Gouvernement flamand peut arrêter des conditions auxquelles les établissements de formation pour les contrôleurs doivent répondre, et peut également arrêter des conditions auxquelles les formateurs d'un établissement de formation doivent répondre.

Le Gouvernement flamand peut arrêter la procédure d'agrément des établissements de formation ainsi que la procédure et les conditions de suspension et de retrait de cet agrément. Le Gouvernement flamand peut également arrêter des exigences qualitatives pour la formation et les formateurs et désigne l'instance chargée du contrôle de leurs activités.

Le Gouvernement flamand peut également arrêter le contenu des formations à fournir par les établissements de formation agréés aux contrôleurs. "

Art. 5. L'article 7 du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013 et modifié par le décret du 14 octobre 2016, est remplacé par ce qui suit :

" Art. 7. § 1er. La conformité d'une habitation louée, mise en location ou à la disposition à titre de résidence principale ou pour le logement d'un ou plusieurs étudiants, peut ressortir de l'attestation de conformité délivrée par le bourgmestre à sa propre initiative ou sur demande. L'attestation de conformité mentionne la présence de vices éventuels tels que visés à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 1°, et l'occupation maximale autorisée selon les normes fixées en application de l'article 5, § 1er, alinéa 4.

Le Gouvernement flamand arrête le modèle, l'indemnité pour le traitement d'une demande de délivrance et les règles pour la publication de l'attestation de conformité.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1er, le procès-verbal d'exécution, visé à l'article 20bis, § 6, alinéa 3, vaut comme attestation de conformité à condition que le procès-verbal démontre que l'habitation est à nouveau conforme.

Par dérogation au paragraphe 1er, le fonctionnaire régional peut délivrer une attestation de conformité au bailleur dans l'un des cas suivants :

- 1° pour une habitation qui est offerte en location à une agence de location sociale telle que visée à l'article 56 ;
- 2° après une enquête de conformité pour l'intervention dans le loyer, visée à l'article 82.

Par dérogation au paragraphe 1er, l'inspecteur du logement peut, à l'occasion d'une demande de nouveau contrôle, telle que visée à l'article 20bis, § 6, délivrer une attestation de conformité pour une habitation conforme, si la réparation réclamée pour plusieurs habitations dans un immeuble en application de l'article 20bis, § 1er, n'est pas encore complètement réalisée, à condition qu'il examine toutes les habitations dont la réparation est réclamée et que la non délivrance de l'attestation de conformité entraînerait l'imposition d'une redevance imminente ou tout autre préjudice grave au demandeur. "

Art. 6. L'article 8, § 2, du même décret, modifié par le décret du 29 mars 2013, est complété par un alinéa 2, rédigé comme suit :

" Le Gouvernement flamand arrête l'indemnité pour le traitement d'une demande de délivrance de l'attestation de conformité par le fonctionnaire régional. "

Art. 7. L'article 11 du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013, est remplacé par ce qui suit :

" Art. 11. Sans préjudice de l'application des dispositions légales sur le dépistage des infractions visées à l'article 20 du présent décret, les instances qui sont compétentes de procéder à une enquête de conformité conformément à la procédure visée à l'article 5, § 4, du présent décret, ont le droit de visiter l'habitation entre huit heures et vingt heures afin de constater si l'habitation répond aux exigences et aux normes, fixées en application de l'article 5, §§ 1er et 2, et § 3, alinéas 1er et 2.

Pour exercer leur mission visée à l'alinéa 1er, ces instances peuvent poser les actes suivants :

- 1° enregistrer l'identité, exiger la présentation de documents d'identité et conserver les données à caractère personnel qu'elles ont collectées dans l'exercice de leur mission aussi longtemps que celles-ci sont nécessaires à l'exercice de cette mission, mais jamais plus de dix ans ;
- 2° demander des renseignements à toute personne qui est associée aux faits contrôlés ou qui en a ou pourrait avoir connaissance ;
- 3° exiger, sans avertissement préalable, la soumission immédiate de toutes les informations, documents et supports de données sous forme écrite, numérique ou analogue ;
- 4° recevoir gratuitement une copie, sous la forme qu'elles demandent, ou faire elles-mêmes une copie des documents soumis ;
- 5° rendre compte de leurs constatations dans un rapport.

Le locataire et le bailleur sont obligés de remettre tous les renseignements nécessaires et de fournir toute la collaboration qui est raisonnablement nécessaire pour que l'enquête de conformité puisse se dérouler dans les meilleures conditions. "

Art. 8. Dans le titre III du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré un chapitre IIbis, comprenant les articles 14bis à 14ter, rédigé comme suit :

" Chapitre IIbis. Avertissement

Art. 14bis. Une commune qui reçoit une notification sur l'éventuelle qualité insuffisante d'une habitation délivre un accusé de réception au notifiant, lui fournit des informations sur les procédures visées au présent chapitre et

au chapitre III et peut, dans un bref délai à fixer par le Gouvernement flamand, procéder à une enquête de conformité, qui est effectuée conformément à la procédure visée à l'article 5, § 4.

S'il est constaté que l'habitation n'est pas conforme, la commune peut, dans les cas fixés par le Gouvernement flamand, imposer au titulaire du droit réel un délai pour rendre l'habitation conforme. La commune le fait dans un mois après la notification visée à l'alinéa 1er. Le délai de réparation imposé prend en tout cas fin dans les trois mois après cette notification. En même temps, la commune informe le titulaire du droit réel des conséquences possibles d'un défaut de réparation et informe les habitants du délai de réparation accordé.

En cas de notification de la réparation et au plus tard dans les trois mois après la notification, visée à l'alinéa 1er, la commune examine l'habitation une deuxième fois conformément à la procédure visée à l'article 5, § 4. S'il est constaté que l'habitation est conforme, le bourgmestre délivre une attestation de conformité.

L'absence d'une notification de réparation dans le délai de réparation accordé, tel que visé à l'alinéa 3, ou l'absence d'une constatation de conformité dans les trois mois après l'enquête de conformité, visée à l'alinéa 1er, vaut comme l'introduction d'une demande de déclarer l'habitation inadéquate ou inhabitable, visée à l'article 16, § 1er, alinéa 1er. Dans ce cas, la commune ne peut plus répéter la procédure visée aux alinéas 1er, 2 et 3.

Art. 14ter. Le Gouvernement flamand peut arrêter des modalités formelles et procédurales pour l'application du présent chapitre. "

Art. 9. A l'article 15 du même décret, remplacé par le décret du 29 mars 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, le membre de phrase " ne répond pas encore aux exigences et normes, fixées en application de l'article 5 " est chaque fois remplacé par les mots " n'est pas conforme " ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa 1er, le membre de phrase " Par dérogation à l'article 18, § 1er, le bourgmestre peut, pour une plusieurs défauts fixées par l'examen de conformité " est remplacé par le membre de phrase " Le bourgmestre peut, pour un ou plusieurs vices de la catégorie III, tels que visés à l'article 5, § 1er, alinéa 3, 3°, constatés par l'enquête de conformité, ".

Art. 10. A l'article 16, § 1er, du même décret, inséré par le décret du 29 mars 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1er, le membre de phrase " l'inspecteur de santé du ressort où est situé l'habitation " est abrogé ;

2° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

" Le bourgmestre prend une décision dans les trois mois de la réception de la requête visée à l'alinéa 1er. Si une commune a opté pour l'application de la procédure, visée au chapitre IIbis, seul le délai compte qui court après l'application de l'article 14bis, alinéa 4, à condition que la commune ait effectué une enquête de conformité telle que visée à l'article 14bis, alinéa 1er, dans le délai court mentionné, et ait accordé un délai de réparation tel que visé à l'article 14bis, alinéa 2, dans le délai d'un mois mentionné. " ;

3° il est ajouté un alinéa 3, rédigé comme suit :

" Le bourgmestre peut ignorer l'exigence en matière d'avis visée à l'article 15, § 1er, alinéa 1er, si le fonctionnaire régional n'a émis aucun avis dans les 75 jours de la réception de la demande d'avis et tant qu'il n'a pas été informé d'un avis émis après ce délai. ".

Art. 11. Dans le titre III du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, il est inséré un chapitre IIIbis, comprenant les articles 16quinquies à 16novies, rédigé comme suit :

" Chapitre IIIbis. Inventaire des habitations inadéquates et inhabitables

Art. 16quinquies. § 1er. Le gestionnaire de l'inventaire établit un inventaire comportant des listes distinctes des :

1° habitations déclarées inadéquates ou inhabitables conformément aux articles 15 à 16quater inclus du présent décret ;

2° habitations déclarées inhabitables conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Le Gouvernement flamand désigne le gestionnaire de l'inventaire, visé à l'alinéa 1er, et arrête les modalités relatives à la forme et à la manière dont l'inventaire est conservé et géré.

§ 2. Chaque commune reçoit un extrait des habitations enregistrées dans l'inventaire qui sont situées sur son territoire.

La commune accorde la communication, à quiconque en fait la demande, de la liste des habitations enregistrées dans l'inventaire et des données de la matrice cadastrale relatives à ces habitations.

Art. 16sexies. Les habitations visées à l'article 16quinquies, § 1er, 1°, sont inscrites sur la liste d'inventaire à la date de l'arrêté du bourgmestre, visé à l'article 15, § 1er, ou en cas d'une décision de déclaration d'inadéquation ou d'inhabitabilité en recours, à la date de la décision visée à l'article 16bis, alinéa 1er.

Les habitations visées à l'article 16quinquies, § 1er, 2°, sont inscrites sur la liste d'inventaire à la date de l'arrêté du bourgmestre.

Le présent article s'applique également aux habitations dissociables et aux sites d'activité économique dont l'habitation du propriétaire est affectée à la résidence et en fait une partie indissociable, tels que visés à l'article 2, 1° du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique.

Art. 16septies. § 1er. Le gestionnaire de l'inventaire notifie la reprise dans l'inventaire à l'aide d'une attestation d'enregistrement aux titulaires du droit réel, tels que connus auprès du Service public fédéral Finances, service de Documentation patrimoniale, du bien inventorié. Le Gouvernement arrête les modalités relatives à la forme, au contenu et à l'utilisation de l'attestation d'enregistrement.

§ 2. Pour les habitations visées à l'article 16quinquies, § 1er, 1°, une décision telle que visée à l'article 16sexies,