

BRUXELLES-CAPITALE

ASSEMBLEE REUNIE
DE LA COMMISSION
COMMUNAUTAIRE
COMMUNE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

7 JANUARI 2003

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux résidences-services et
aux complexes résidentiels en
Région de Bruxelles-Capitale
régis par le régime
de la copropriété forcée
et qui proposent des services,
à l'exclusion du logement**

(déposée par M. Jean-Luc VANRAES (N))

Développements

Récemment, le projet d'ordonnance (B-31/1 – S.O. 99-2000) relative à l'organisation et au fonctionnement de certains secteurs de l'Aide aux personnes a fait l'objet d'une réorientation (voir amendement n°2 du Collège réuni (B-31/1 – 2000-2001, document de commission n°2, qui remplace désormais le projet B-31/1 initial)). Le projet en question se concentre dorénavant sur les services et les centres d'aide aux personnes, et ne s'occupe plus du secteur des établissements pour personnes âgées.

On a effectivement abandonné aujourd'hui l'idée d'une législation cadre intégrale. L'ordonnance, à modifier, du 20 février 1992 relative aux établissements hébergeant des personnes âgées régirait dans la mesure du possible l'ensemble de la politique communautaire pour le troisième âge. Le subventionnement, l'achat, la construction, la rénovation, l'aménagement et l'équipement d'établissements du secteur de l'aide aux personnes seraient, eux, régis par une ordonnance distincte.

BRUSSEL-HOOFDSTAD

VERENIGDE VERGADERING
VAN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE
GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

GEWONE ZITTING 2002-2003

7 JANVIER 2003

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de serviceresidenties en
woningencomplexen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
die beheerst worden door het regime van
de gedwongen mede-eigendom en
waar diensten, met uitzondering van
huisvesting, worden aangeboden**

(ingediend door de heer Jean-Luc VANRAES (N))

Toelichting

Onlangs vond een heroriëntering plaats van het ontwerp van ordonnantie (B-31/1 – G.Z.99-2000) betreffende de organisatie en de werking van sommige sectoren van de bijstand aan personen (zie amendement nr. 2, dat het oorspronkelijk ontwerp B-31/1 nu vervangt). Bedoeld ontwerp wordt thans geconcentreerd op de diensten en centra voor bijstand aan personen, met weglating van de sector van de voorzieningen voor bejaarden.

Inderdaad, de idee van een alomvattende kaderwetgeving wordt nu verlaten. Alles wat het bi-communautaire beleid voor de derde leeftijd betreft, zou zoveel als mogelijk beheerst worden door de te wijzigen ordonnantie van 20 februari 1992 betreffende de inrichtingen die bejaarden huisvesten. Wat de subsidiëring, de aankoop, de bouw, de renovatie, de inrichting en de uitrusting van inrichtingen van de sector voor de bijstand aan personen betreft, deze materie zou worden beheerst door een onderscheiden ordonnantie.

La partie du projet d'ordonnance **B-31/1** initial relative aux établissements pour personnes âgées est donc ôtée de ce projet. Qu'on envisage ou non de l'insérer en tout ou en partie dans l'ordonnance du 20 février 1992 (*Moniteur belge* 28 mai 1992), telle que modifiée par l'ordonnance du 26 juin 1997 (*Moniteur belge* 3 septembre 1997) n'enlève rien aux constatations suivantes.

Le projet d'ordonnance susmentionné, dans sa forme initiale, ne tenait pas compte, en particulier, d'un type spécifique d'établissement pour personnes âgées : la résidence-service et le complexe résidentiel régis par le régime de la copropriété forcée et qui proposent des services, à l'exclusion du logement. Cette matière n'est pas sans importance : il existe actuellement environ 9 de ces établissements sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. En outre, il est très probable qu'on construise de nouveaux établissements de cette nature sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Actuellement, nous sommes face à un choix : soit on adapte l'ordonnance du 20 février 1992 afin de tenir compte de la spécificité de ces établissements pour personnes âgées, tout en sachant qu'il faudra encore l'adapter par la suite, soit on règle la situation de ces établissements par une ordonnance distincte en respectant l'économie générale de l'ordonnance de 1992 et en tenant compte des options politiques prises actuellement dans le domaine des établissements pour personnes âgées. Nous optons, en l'occurrence, pour cette dernière possibilité.

On sait que l'ordonnance de 1992 porte expressément sur une catégorie déterminée de résidences-services et de complexes résidentiels proposant des services qu'elle définit comme suit : « (...) un ou plusieurs bâtiments quelle qu'en soit la dénomination, constituant fonctionnellement un ensemble et comprenant des logements particuliers permettant aux personnes âgées une vie indépendante, ainsi que des équipements communs de services auxquels elles peuvent faire librement appel. »

Les résidences-services et les complexes résidentiels régis par la copropriété forcée au sens de la loi du 30 juin 1994 (articles 577 et suivants du code civil) ne relèvent cependant pas de cette catégorie parce que dans ces établissements, le gestionnaire ne propose pas le logement. En effet, les résidents occupent leur appartement en vertu d'un titre de propriété, d'un usufruit ou d'un bail.

C'est pourquoi le régime proposé dans la présente proposition ne s'applique qu'aux résidences-services et aux complexes résidentiels régis par le régime de la copropriété forcée et qui proposent des services, à l'exclusion du logement. La présente proposition n'a pas pour ambition de traiter l'ensemble des établissements pour personnes âgées mais elle choisit clairement de régler le secteur des éta-

Het deel van het oorspronkelijk ontwerp van ordonnantie **B-31/1**, dat betrekking heeft op de voorzieningen voor bejaarden, wordt aldus uit dit ontwerp gelicht. Of men het geheel of gedeeltelijk beoogt onder te brengen in de ordonnantie van 20 februari 1992 (*Belgisch Staatsblad* 28 mei 1992), zoals gewijzigd bij ordonnantie van 26 juni 1997 (*Belgisch Staatsblad*, 3 september 1997), doet niets af aan de hierna volgende vaststellingen.

Hoger vermeld ontwerp van ordonnantie in haar oorspronkelijke vorm hield met name geen rekening met een specifiek type van voorziening voor bejaarden : de serviceresidentie en het woningcomplex die onder het regime van mede-eigendom vallen en waar diensten, met uitzondering van huisvesting, worden aangeboden. Deze gelegenheid is niet zonder belang : op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaan op dit ogenblik een 9-tal van deze voorzieningen. Bovendien is het zeer waarschijnlijk dat nieuwe voorzieningen van deze aard zullen gebouwd worden op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op dit ogenblik ziet men zich geplaatst voor een keuze : ofwel past men de ordonnantie van 20 februari 1992 aan, om rekening te houden met de specificiteit van deze voorzieningen voor bejaarden, in de wetenschap dat zij naderhand nogmaals zal dienen aangepast ofwel regelt men de situatie van deze voorzieningen bij een afzonderlijke ordonnantie, waarbij zowel de algemene economie van de ordonnantie van 1992 wordt gerespecteerd, als rekening wordt gehouden met de beleidsopties die thans worden genomen in het domein van de voorzieningen voor bejaarden. Voor deze laatste mogelijkheid wordt hier gekozen.

Zoals bekend, heeft de ordonnantie van 1992 wel uitdrukkelijk betrekking op een welbepaalde categorie van serviceresidenties en woningcomplexen die diensten aanbieden en aldus gedefinieerd worden : « (...) één of meerdere gebouwen, welke ook hun benaming is, die functioneel een geheel vormen en die privé-woningen omvatten waar bejaarde personen een zelfstandig leven kunnen leiden, evenals gemeenschappelijke dienstuitrustingen waarop de bejaarde personen vrijwillig een beroep kunnen doen. »

De serviceresidenties en woningcomplexen, die beheerst worden door de gedwongen mede-eigendom in de zin van de wet van 30 juni 1994 (art. 577 e.v. B.W.), vallen evenwel niet onder deze categorie, omdat in deze voorzieningen geen huisvesting wordt aangeboden door de beheerder van de voorziening. De bewoners betrekken er immers hun appartement krachtens een eigendomstitel, vruchtgebruik of een huurovereenkomst.

Daarom heeft de in onderhavig voorstel voorgestelde regeling dan ook enkel betrekking op de serviceresidenties en woningcomplexen die vallen onder het regime van de gedwongen mede-eigendom en waarin diensten worden aangeboden met uitzondering van de huisvesting. Huidig voorstel ambieert niet om het geheel van de voorzieningen voor bejaarden te behandelen, maar schrijft zich duidelijk

blissements pour personnes âgées de manière telle qu'ont effectivement compte de la spécificité de ces établissements. On procure ainsi du même coup une sécurité juridique aux acteurs concernés et on permet aux pouvoirs publics de veiller au respect de normes de qualité relatives aux services que proposent ces établissements.

Les établissements visés par la présente proposition se distinguent, comme déjà dit, des résidences-services et des complexes résidentiels, visés par l'ordonnance de 1992, parce que les occupants ne sont pas hébergés par le gestionnaire de l'établissement mais y demeurent du chef de leur titre de propriété, d'un bail avec le propriétaire de leur appartement, de l'usufruit, etc. Dès lors, il est extrêmement difficile de leur appliquer l'ordonnance de 1992 (et ses arrêtés d'exécution). Il en résulte que ces établissements restent toujours confrontés, à l'heure actuelle, à un vide juridique. Plus précisément, les copropriétaires (des personnes âgées généralement) ne peuvent agir qu'individuellement, et pas en tant qu'association des copropriétaires (une personne morale à distinguer des copropriétaires au sens des articles 577 et suivants du code civil, avec une compétence liée à un objectif précis) si le prestataire de services reste en défaut.

Les résidences visées par la présente proposition proposent à leurs occupants une série de services. Ils ont l'obligation d'en utiliser certains, il sont libres de le faire pour d'autres. Les occupants sont tenus de financer les services obligatoires. Par contre, il est prévu qu'ils fassent librement appel aux autres (les services non obligatoires) parce qu'ils disposent dans leurs appartements de tout le confort d'usage (cuisine et sanitaires).

Les services visés, qu'ils soient obligatoires ou facultatifs, seront précisés dans le contrat de gestion qui doit être conclu entre le syndic, en tant que représentant légal de l'association des copropriétaires, et le candidat gestionnaire-prestataire de services.

Bien entendu, c'est précisément l'offre de ces services qui rend le séjour dans de tels établissements attrayant. Le prestataire de services a par ailleurs (commercialement) intérêt à pouvoir proposer ses services à un groupe cible aussi large que possible, tandis que celui-ci a simultanément l'assurance qu'une série de services obligatoires seront effectivement prestés contre paiement.

Dans ces circonstances, il semble dès lors légitime de veiller à la qualité de ces services et d'imposer le respect de normes de qualité, auxquelles le service doit répondre. Comment parvenir à ce résultat ? En choisissant clairement la personne qu'il faut considérer comme le gestionnaire. En

in de optie om de sector van de voorzieningen voor bejaarden zodanig te regelen dat terdege kan rekening gehouden worden met de specificiteit van deze voorzieningen. Meteen wordt zo rechtszekerheid geboden aan de betrokken actoren en wordt mogelijk gemaakt dat de overheid kan waken over de naleving van kwaliteitsnormen, die betrekking hebben op de diensten die in deze voorzieningen worden aangeboden.

Zoals gezegd, onderscheiden de in dit voorstel bedoelde voorzieningen zich van de serviceresidenties en woningcomplexen, bedoeld in de ordonnantie van 1992, doordat de bewoners geenszins gehuisvest worden door de beheerder van de voorziening, maar er vrijblijven uit hoofde van hun eigendomsrecht, hun huurovereenkomst met de eigenaar van hun appartement, vruchtgebruik e.d. Dit heeft tot gevolg dat de toepassing van de ordonnantie van 1992 (en haar uitvoeringsbesluiten) op deze categorie van serviceresidenties uiterst problematisch is. Het resultaat is dat deze voorzieningen zich op dit ogenblik nog steeds in een juridisch vacuüm bevinden. Meer bepaald kunnen de (meestal bejaarde) mede-eigenaars nu enkel individueel en niet als vereniging van mede-eigenaars (een van de mede-eigenaars te onderscheiden rechtspersoon in de zin van de artikelen 577 e.v. B.W. met een door de wet vastgelegde doelgebonden bevoegdheid) optreden als dienstverstrekker in gebreke blijft.

In de in voorliggend voorstel bedoelde residenties wordt aan de bewoners een zeker aantal diensten aangeboden, sommige van die diensten zijn verplicht te gebruiken, voor andere staat zulks de bewoners vrij. De bewoners zijn verplicht de verplichte diensten te financieren. Daartegenover staat dat zij op de andere – niet verplichte diensten – vrij een beroep doen, omdat zij in hun appartement beschikken over alle gebruikelijke comfort (keuken en sanitaire voorzieningen).

Bedoelde diensten, zowel de verplichte als de facultatieve, zullen gepreciseerd worden in het beheerscontract dat gesloten dient te worden tussen de syndic, als wettige vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, en de kandidaat beheerder-dienstenverstrekker.

Natuurlijk is het zo dat de omstandigheid dat deze diensten worden aangeboden precies een deel van de aantrekkelijkheid uitmaakt van het verblijf in dergelijke voorzieningen. Voor de dienstverstrekker is het anderzijds van (commercieel) belang om zijn diensten te kunnen aanbieden aan een zo ruim mogelijke doelgroep, terwijl deze tegelijk de zekerheid heeft dat een zeker aantal verplichte diensten – tegen betaling – wordt afgenomen.

In die omstandigheden lijkt het dan ook gerechtvaardigd dat gewaakt wordt over de kwaliteit van deze dienstverlening en dat de naleving van kwaliteitsnormen, waaraan de dienstverlening moet voldoen, afdwingbaar wordt gemaakt. De aangewezen manier om tot zulk resultaat te komen is dat

d'autres termes, la question est de savoir qui doit assumer la responsabilité de la qualité du service.

Une solution logique – celle qui figure dans la présente proposition – est d'en rendre responsable le prestataire de ces services. Pour ce faire, l'instrument proposé est la convention-cadre de gestion, qui doit être conclue dans de tels établissements entre l'association des copropriétaires et le gestionnaire-prestataire de services. Il va de soi que cette convention de gestion est tenue de respecter les normes applicables qui ont trait à la qualité du service, à la présence de personnel qualifié, et qui devront être adoptées par le Collège réuni.

On tente ainsi de parvenir à un équilibre entre les intérêts des habitants (généralement) âgés et ceux du gestionnaire-prestataire de services.

Enfin, on peut signaler que les établissements en question ne sont, en raison de leur nature spécifique, pas en droit d'être subsidiés par le Collège réuni, ni en ce qui concerne le fonctionnement ou l'exécution de projets innovateurs, ni en ce qui concerne l'achat, la construction, la rénovation, la transformation et l'équipement des bâtiments.

een duidelijke keuze wordt gemaakt met betrekking tot de vraag wie als beheerder dient te worden aangemerkt. De vraag is met andere woorden wie verantwoording dient af te leggen over de kwaliteit van de dienstverlening.

Een logisch te verantwoorden oplossing, die in het huidige voorstel haar uitdrukking vindt, is deze verantwoordelijkheid te leggen bij diegene die deze diensten verstrekt. Het voorgestelde instrument daartoe is de kaderovereenkomst van beheer, die in zulke voorzieningen dient gesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de dienstverlener-beheerder. Deze beheersovereenkomst dient natuurlijk de toepasselijke normen, die betrekking hebben op de kwaliteit van de dienstverlening, het inzetten van gekwalificeerd personeel en die dienen aangenomen door het Verenigd College te respecteren.

Aldus wordt een evenwicht betracht tussen de belangen van de (meestal) bejaarde bewoners en de dienstverstreker-beheerder.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de voorzieningen waarvan hier sprake is, door hun specifieke aard geen aanspraak maken op enigerlei subsidie van het Verenigd College, noch voor wat betreft de werking of de uitvoering van innoverende projecten, noch voor de aankoop, de bouw, de renovatie, de verbouwing en de uitrusting van de gebouwen.

Commentaires des articles

CHAPITRE I^{er} Généralités

Article 1^{er}

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Article 2

Aujourd'hui, les personnes âgées sont nombreuses à habiter dans des résidences qui relèvent du régime de la copropriété et proposent simultanément des services.

Actuellement, la protection juridique des personnes qui demeurent dans ce type de résidence est imparfaite.

En effet, l'ordonnance de l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune du 20 février 1992 relative aux établissements hébergeant des personnes âgées ne s'applique pas à ces personnes pour diverses raisons, dont la principale est sans conteste que le prestataire de services, qui doit être considéré comme le gestionnaire de l'établissement, ne leur propose pas de logement.

De ce fait, il est essentiel d'établir clairement la distinction entre « la résidence-service et le complexe résidentiel qui proposent des services où le logement est compris » (terminologie de l'ordonnance de 1992) et « la résidence-service et le complexe résidentiel qui proposent des services, à l'exclusion du logement » (proposition actuelle).

Afin de se former une idée claire du caractère spécifique des résidences visées à l'article 2, 2^o il faut garder à l'esprit ce qui suit :

1. la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété forcée avait uniquement pour objectif de réglementer les aspects de gestion du patrimoine commun formé par le bâtiment;
2. dans ces résidences, le bâtiment appartient dans sa totalité aux copropriétaires :

Ils ne sont pas donc seulement propriétaire exclusif de l'appartement qu'ils ont obtenu mais également des parties communes, y compris des lieux nécessaires ou indispensables à l'exercice des activités du gestionnaires-prestataire de services. Ces lieux sont, selon différentes formules, mis à la disposition du gestionnaire qui y installe les équipements indispensables à la prestation des services convenus.

3. la loi du 30 juin 1994 a réglé la gestion de ces bâtiments :

Commentaar bij de artikelen

HOOFDSTUK I Algemeen

Artikel 1

Behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Veel bejaarden verblijven vandaag in residenties, die vallen onder het regime van de mede-eigendom en waar tegelijk dienstverlening wordt aangeboden.

Op dit ogenblik is de juridische bescherming van de personen, die in dit type residentie verblijven, onvolkomen.

De ordonnantie van de Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie van 20 februari 1992 betreffende inrichtingen die bejaarden huisvesten, is inderdaad niet op hen van toepassing om diverse redenen, waarvan de belangrijkste zonder twijfel is dat de dienstverstreker, die dient aangemerkt als beheerder van de voorziening, hen geen huisvesting aanbiedt.

Om deze reden is het van essentieel belang om duidelijk het onderscheid te maken tussen enerzijds, « de servicedresidentie en het residentiële gebouw die diensten aanbieden, daaronder begrepen huisvesting » (terminologie van de ordonnantie van 1992) en anderzijds, « de servicedresidentie en het woningcomplex die diensten aanbieden, met uitzondering van huisvesting » (huidig voorstel).

Om een duidelijk beeld te hebben van het specifieke karakter van de residenties bedoeld in artikel 2, 2^o, is het nodig om het volgende voor ogen te houden :

1. de wet van 30 juni 1994 op de gedwongen mede-eigendom beoogt enkel de beheersaspecten te reglementeren van het gemeenschappelijk patrimonium dat het gebouw uitmaakt.
2. in deze residenties behoort het gebouw volledig toe aan de mede-eigenaars :

Aldus zijn zij niet slechts exclusief eigenaar van het appartement dat zij verkregen hebben, maar eveneens van alle gemene delen, daaronder begrepen de plaatsen die nodig of onontbeerlijk zijn voor de uitoefening van de activiteiten van de beheerder-dienstverstreker. Deze plaatsen worden, en dit volgens verschillende formules, ter beschikking gesteld van de beheerder die er dan de voorzieningen installeert die nodig zijn om de overeengekomen diensten te kunnen verstrekken.

3. de wet van 30 juni 1994 heeft het beheer van deze gebouwen geregeld :

- l'association des copropriétaires jouit de la personnalité juridique qu'il faut distinguer de celle des copropriétaires individuels;
- la loi crée une assemblée générale des copropriétaires dont font partie tous les copropriétaires qui y disposent du droit de vote; en règle générale, le gestionnaire, le prestataire de services, n'est pas un copropriétaire et il ne dispose donc pas non plus du droit de vote à l'assemblée générale;
- en vertu de la loi, le syndic est nommé par l'assemblée générale; son mandat ne peut excéder cinq ans et est renouvelable;
- dans les compétences que la loi lui confère, le syndic est tenu d'exécuter toutes les décisions de l'assemblée générale, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire et d'administrer les fonds (ce qui suppose le dépôt d'un budget et de comptes annuels).

Cependant, ni la loi ni en principe les règlements de la copropriété n'accordent au syndic le pouvoir de négocier un contrat avec le gestionnaire-prestataire de services. Le syndic n'est donc nullement tenu d'organiser des services autres que ceux liés à la gestion du patrimoine immobilier.

4. Pour autant qu'il respecte les obligations de l'acte de base, le règlement de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur, chaque copropriétaire utilise à sa guise ses parties privatives; ainsi, il peut occuper lui-même l'appartement, le mettre gratuitement à disposition de qui bon lui semble ou encore louer son appartement. La personne qui occupe l'appartement peut aussi être un usufruitier. Tout ceci montre bien que la personne qui occupe un appartement n'obtient pas ce droit du gestionnaire.

Enfin, en ce qui concerne l'équipement de l'appartement (cuisine et sanitaires séparés), il permet à l'occupant de mener une vie totalement indépendante, ce qui signifie que les habitants n'ont pas besoin au sens strict de faire appel aux services fournis par le gestionnaire.

Article 3

Cet article vise à limiter clairement le champ d'application de la présente ordonnance au territoire bilingue de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE II **Agrément**

Article 4

Le chapitre II propose une procédure d'agrément qui s'intègre parfaitement à la tendance à des procédures

- de vereniging van mede-eigenaars bezit de rechts-persoonlijkheid; deze dient onderscheiden te worden van deze van de individuele mede-eigenaars;
- de wet creëert een algemene vergadering van mede-eigenaars waar alle mede-eigenaars deel van uitmaken en waarin deze over stemrecht beschikken; de beheerder, dienstverstrekker, is in de regel geen mede-eigenaar en beschikt dus ook niet over stemrecht in de algemene vergadering;
- het is de algemene vergadering die, krachtens de wet, de syndicus kiest; diens mandaat is beperkt tot vijf jaar en hernieuwbaar;
- binnen de bevoegdheden die de wet hem toekent, heeft de syndicus de verplichting alle beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren, om alle handelingen van bewaring en voorlopig beheer te stellen en de fondsen te beheren (wat het indienen van een begroting en jaarrekeningen veronderstelt).

Evenwel kennen noch de wet, noch in principe de reglementen van mede-eigendom aan de syndicus de bevoegdheid toe om een overeenkomst te onderhandelen met de beheerder-dienstverstrekker. Op de syndicus rust dus zeker niet de verplichting om andere diensten te organiseren dan degene die verband houden met het beheer van het onroerend patrimonium.

4. Onder de verplichting de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement te respecteren, maakt elke mede-eigenaar naar goedgevoelen gebruik van de hem toekomende privative delen; zo kan hij zelf het appartement betrekken, het gratis laten gebruiken door om het even wie of nog zijn appartement verhuren. Diegene die het appartement betreft, kan ook een vruchtgebruiker zijn. Dit alles maakt duidelijk dat diegene die een appartement betreft zijn recht niet verkrijgt van de beheerder.

Wat tenslotte de uitrusting (aparte keuken en sanitaire voorzieningen) van de appartementen aangaat, zij laat toe dat de bewoners strikt genomen geen beroep hoeven te doen op de diensten geleverd door de beheerder.

Artikel 3

Dit artikel strekt ertoe duidelijk het toepassingsgebied van deze ordonnantie te beperken tot het tweetalig gebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK II **De erkenning**

Artikel 4

In hoofdstuk II wordt een erkenningsprocedure voorgesteld die volkomen inpasbaar is in de tendens naar éénvor-

d'agrément uniformes applicables à tous les établissements (voir aussi le projet **B-31/1** – S.O. 1999-2000). Simultanément, il faut une grande souplesse pour ces résidences-services : elles ne doivent pas s'insérer dans une philosophie de programmation parce qu'elles ne prétendent, d'aucune façon, à obtenir un subsidie. Pour le même motif de souplesse, la présente proposition se limite à la seule situation de « l'agrément ».

Les éléments que le Collège réuni propose pour fonder ses normes d'agrément découlent aussi des caractéristiques particulières des établissements qui proposent des services intégrés au régime de la copropriété.

Nous reprenons ici des éléments tant de l'ordonnance de 1992 que du projet d'ordonnance **B-31/1** du 30 mai 2000. Mais si on reprenait ces éléments tels quels (et la formulation : « Ces normes se rapportent notamment aux éléments suivants (...) »), il en résulterait que ces normes, qui devraient toutes être arrêtées par le Collège réuni, seraient incompatibles avec le régime de la copropriété. Dans le même temps, le prestataire de services n'est pas enserré dans un corset juridique insupportable.

Il est ainsi – notamment – impossible de parler des « modalités d'accueil ». En effet, dans une résidence-service où le gestionnaire ne propose pas de logement, le problème de l'accueil des personnes ne se pose pas. Tous les habitants de ce type de résidence sont propriétaires, usufruitiers ou locataires; ils ne sont pas accueillis par le gestionnaire : ils sont tout simplement chez eux en vertu d'un titre de propriété, de leur droit d'usufruit ou de leur bail.

Le même raisonnement vaut pour les éléments « règlement d'ordre intérieur », « les normes architecturales et de sécurité spécifiques », « la comptabilité », « les modalités de la participation financière des bénéficiaires » et « le territoire desservi par l'établissement »; on ne peut pas davantage les appliquer à une résidence-service dont le gestionnaire ne fournit pas de logement.

Par contre, il est un fait que le gestionnaire-prestataire de services est lié contractuellement avec chacun d'eux et est tenu, par contrat, de leur fournir les services convenus. Afin de fournir ces services, le gestionnaire est tenu de disposer de locaux qui ne sont rien d'autre que les parties communes qui sont mises à sa disposition par l'association des copropriétaires.

Du contrat de gestion spécifique à l'article 4, troisième alinéa, point 8°

Actuellement, il est quasiment impossible à la copropriété, agissant via le syndic, d'agir d'une manière quel-

mige reconnaitures, geldende voor alle voorzieningen (zie ook ontwerp **B-31/1** – G.Z. 99-2000). Tegelijkertijd is een grotere soepelheid voor deze specifieke serviceresidenties noodzakelijk : zij dienen niet ingepast in een programmeringsfilosofie omdat zij geen enkele wijze aanspraak maken op welke subsidie dan ook. Om dezelfde reden van soepelheid beperkt huidig voorstel zich ook tot de enkele figuur van de « erkenning ».

De voorgestelde elementen waarop het Verenigde College zijn erkenningsnormen kan baseren zijn eveneens de consequentie van de bijzondere kenmerken van de voorzieningen waar diensten worden aangeboden, geïntegreerd in het regime van de mede-eigendom.

Hier worden elementen hernomen, zowel uit de ordonnantie van 1992, als uit het ontwerp van ordonnantie **B-31/1** van 30 mei 2000. Indien deze elementen (en de formulering : « Deze normen hebben onder meer betrekking op de volgende elementen (...) ») evenwel ongewijzigd zouden worden overgenomen, zou dit tot gevolg hebben dat ze deze normen, die alle zouden moeten worden vastgesteld door het Verenigde College onverenigbaar zouden zijn met het regime van de mede-eigendom. Tegelijk wordt de dienstverstrekker niet in een juridisch onwerkbaar keurslijf gedrongen.

Zo is het met name – en onder meer – niet mogelijk om het te hebben over « voorwaarden voor de opvang » In een serviceresidentie, waar de beheerder geen huisvesting aanbiedt, stelt het probleem van de opvang van personen zich immers niet. Alle bewoners van dit type residentie zijn immers ofwel eigenaar, of vruchtgebruiker of nog huurder; zij worden inderdaad niet opgevangen door de beheerder : ze zijn gewoon thuis, uit hoofde van hun eigendomstitel, hun recht van vruchtgebruik of hun huurovereenkomst.

Dezelfde redenering gaat op voor de elementen « huishoudelijk reglement », « de specifieke architectonische en veiligheidsnormen », « de boekhouding », « de regels voor de financiële bijdrage van de begunstigden » en « het territorium dat door de voorziening wordt bediend »; zij kunnen evenmin zonder meer toegepast worden op een serviceresidentie, waarvan de beheerder geen huisvesting verstrekt.

Het is wel zo dat de beheerder-dienstverstrekker contractueel verbonden is met elk van hen om hen contractueel overeengekomen diensten aan te bieden. Voor de verlening van deze diensten, dient de beheerder te beschikken over lokalen, die niets anders zijn dan gemeenschappelijke plaatsen die hem ter beschikking worden gesteld door de vereniging van mede-eigenaars.

Over het specifieke beheerscontract in artikel 4, derde lid, punt 8°

In de huidige stand van zaken is het voor de mede-eigendom, optredend via de syndicus, omzeggens onmogelijk

conque contre le gestionnaire-prestataire de services parce que les contrats avec le prestataire de services sont conclus entre chaque habitant et le prestataire de services. Une action n'est possible qu'en ce qui concerne les locaux qui sont mis à la disposition du prestataire de services.

Plus particulièrement, la copropriété ne peut pas agir si le prestataire de services manque à ses obligations contractuelles à l'égard des habitants. Dans l'esprit de la loi relative à la copropriété du 30 juin 1994, il serait pourtant plus logique que les droits et les obligations du prestataire de services soient convenus avec la copropriété.

Le contrat spécifique visé pourrait ainsi arrêter les conditions d'occupation des locaux qui sont mis à la disposition du prestataire de services ainsi que les services proposés aux habitants et le prix de ces services. Il réglerait également la durée et les conditions de renouvellement. Ensuite, chaque habitant pourrait adhérer individuellement à cette convention cadre par un écrit individuel pour la durée de son séjour dans la résidence.

Ce contrat spécifique, qui précède l'agrément dans le temps, devrait nécessairement être conclu sous la condition suspensive de cet agrément. Si cet agrément est refusé, la condition suspensive n'est pas remplie et le contrat peut être considéré comme nul et non avenu.

Si le Collège réuni, après avis de la section, arrête des normes spécifiques applicables aux établissements relevant du champ d'application de l'article 2, 2^o, il va de soi que le contrat spécifique, que le syndic passerait avec le gestionnaire-prestataire de services, devrait répondre à ces normes sinon l'agrément serait compromis.

Article 5

Comme déjà mentionné plus haut, on opte pour l'agrément unique et on omet les phases préalables éventuelles qui conviennent pour d'autres établissements pour personnes âgées.

Article 6

L'article 6 dispose qu'il faut demander l'agrément pour chaque établissement afin d'obliger le gestionnaire-prestataire de services à mettre l'ensemble des services qu'il propose en concordance avec les besoins des habitants-utilisateurs de l'établissement concerné. Les deux derniers paragraphes de l'article traitent des mesures de publicité minimales.

om op enige wijze tussen te komen tegenover de dienstverstrekker-beheerder omdat de contracten met de dienstverstrekker contracten zijn die gesloten worden tussen elke bewoner en de dienstverstrekker. Enkel met betrekking tot de lokalen die ter beschikking worden gesteld van de dienstverstrekker is een optreden mogelijk.

Meer in het bijzonder kan de mede-eigendom niet optreden wanneer de dienstverstrekker-beheerder tekortschiet in zijn contractuele verplichtingen jegens de bewoners. Naar de geest van de wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994, zou het nochtans logischer zijn dat de rechten en verplichtingen van de dienstverstrekker zouden worden overgenomen met de mede-eigendom.

Het bedoelde specifieke contract zou zodoende de bezettingsvoorwaarden kunnen bepalen van de lokalen die de dienstverstrekker ter beschikking worden gesteld, alsook de diensten die worden aangeboden aan de bewoners en de prijs van deze diensten. Het zou ook de duur en zijn hernieuwingsvoorwaarden bepalen. Vervolgens zou dan elke bewoner, voor de duur van zijn verblijf in de residentie, door een individueel geschrift kunnen toetreden tot deze kaderovereenkomst.

Dit specifieke contract, in de tijd voorafgaand aan de erkenning, zou noodzakelijkerwijs worden afgesloten onder de opgeschorte voorwaarde van deze erkenning. In geval van weigering van deze erkenning, is de opschortende voorwaarde niet vervuld en kan het contract beschouwd worden als onbestaand.

Indien het Verenigde College, na advies van de afdeling, specifieke normen zou bepalen, toepasselijk op de voorzieningen vallend onder het toepassingsgebied van artikel 2, 2^o, spreekt het vanzelf dat het specifieke contract, dat de syndicus zou sluiten met de beheerder-dienstverstrekker, zal moeten beantwoorden aan deze normen, anders komt de erkenning immers in het gedrang.

Artikel 5

Zoals hoger reeds vermeld, wordt geopteerd voor de enkele erkenning en worden, voor een soepele procedure, eventuele voorafgaande fases, die pertinent zijn bij andere voorzieningen voor bejaarden, weglaten.

Artikel 6

Artikel 6 maakt duidelijk dat de erkenning per specifieke voorzieningen dient aangevraagd, zodanig dat de beheerder-dienstverstrekker verplicht wordt zijn dienstenpakket af te stemmen op de noden van gebruikers-bewoners van de betrokken voorziening. De twee laatste leden van het artikel betreffende minimum publiciteitsmaatregelen.

Article 7

Cet article n'appelle aucun commentaire particulier.

Article 8

Cet article vise à donner une protection maximale aux habitants-utilisateurs des services au sein de l'établissement, laquelle est en outre adaptée à la spécificité de ces résidences-services (copropriété forcée).

Article 9

La fermeture ne peut constituer une sanction, parce qu'elle est juridiquement inapplicable dans un régime de copropriété forcée tel qu'il se présente pour ces établissements; en conséquence, les effets d'une absence ou d'un retrait d'agrément doivent concerner l'offre de services.

En ce qui concerne les conséquences de l'absence d'une demande d'agrément ou de son refus, il importe en l'occurrence de tenir compte de la situation spécifique de la résidence-service ou du complexe résidentiel qui proposent des services à l'exclusion du logement, et qui sont régis par le régime de la copropriété.

En effet, la fermeture serait incompatible avec le caractère spécifique du régime de la copropriété. Notre législation connaît déjà des cas de fermeture qui font peser sur le gestionnaire l'obligation de veiller au transfert des personnes âgées vers un autre établissement adapté.

On peut par exemple faire référence dans ce cadre à l'arrêté du Collège réuni du 7 octobre 1993 fixant la procédure relative à l'autorisation de fonctionnement provisoire, à l'agrément, au refus et au retrait d'agrément et à la fermeture des établissements hébergeant des personnes âgées; plus spécifiquement au chapitre VI et en particulier à l'article 15, alinéa 3, [*Moniteur belge* du 4 décembre 1993, page 25.981].

Cette sanction, qui est probablement la plus efficace lorsque le gestionnaire propose également le logement, ne peut pas s'appliquer à des personnes qui ne sont pas hébergées par le gestionnaire-prestataire de services mais qui sont propriétaires, usufruitiers ou encore locataires et qui tirent dès lors leur titre de leur droit de propriété, de leur usufruit ou de leur bail.

Article 10

Cet article dispose que le Collège réuni fixe, par arrêté d'exécution, la procédure et le mode de notification de l'octroi, du refus ou du retrait de l'agrément.

Artikel 7

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 8

Door dit artikel wordt een maximale bescherming betracht van de bewoners-gebruikers van diensten binnen de voorziening. Bovendien is deze aangepast aan de specificiteit van deze service-residenties (gedwongen mede-eigendom).

Artikel 9

De sluiting als sanctie moet uitgesloten worden omdat zij juridisch niet werkbaar is in een regime van gedwongen mede-eigendom, zoals het geval is voor deze voorzieningen; bijgevolg dient het gevolg van een afwezigheid of verdwijning van de erkenning zich te situeren op het vlak van het aanbieden van de dienstverlening.

Hier gaat het er om, voor wat de gevolgen van het ontbreken van een aanvraag of weigering van een erkenning aangaat, rekening te houden met de specifieke situatie van de serviceresidentie of het woningcomplex die diensten aanbieden met uitsluiting van huisvesting en die vallen onder het regime van de mede-eigendom.

De sluiting zou inderdaad niet verenigbaar zijn met het specifieke karakter van het regime van de mede-eigendom. Onze wetgeving kent reeds gevallen van sluiting; deze heeft tot gevolg dat op de beheerder de verplichting komt te rusten om te zorgen voor de overplaatsing van bejaarde personen naar een andere aangepaste voorziening.

Hier kan bijvoorbeeld verwezen worden naar het Besluit van het Verenigd College van 7 oktober 1993 tot vaststelling van de procedure betreffende de voorlopige werkingsvergunning, de erkenning, de weigering en de intrekking van de erkenning en de sluiting van de inrichtingen die bejaarden huisvesten; zie meer bepaald Hoofdstuk VI, en in het bijzonder artikel 15, alinea 3, (*Belgisch Staatsblad* van 4 december 1993, p. 25.981).

Deze sanctie, die waarschijnlijk de meest efficiënte is wanneer de beheerder ook huisvesting aanbiedt, kan niet toegepast worden op personen die niet worden gehuisvest door de dienstverstrekker-beheerder, maar die integendeel eigenaar zijn of vruchtgebruiker of nog huurder zijn en die bijgevolg hun titel ontlenen aan hun eigendomsrecht, hun vruchtgebruik of hun huurovereenkomst.

Artikel 10

Dit artikel bepaalt dat het Verenigd College bij uitvoeringsbesluit de procedure en de wijze van kennisgeving van tenzij de toekenning, hetzij de weigering of de intrekking van de erkenning vastlegt.

Article 11

Cet article prévoit une mesure de publicité. Chaque commune tient un registre consultable par le public.

CHAPITRE III
Inspection et sanctions

Ce chapitre traite du contrôle des gestionnaires des établissements visés par la présente ordonnance ainsi que des sanctions en cas d'infractions aux dispositions de la présente ordonnance. Il tient également compte de la spécificité de ces établissements et s'inspire du chapitre VI du projet d'ordonnance du 31 mai 2000 (**B-31/1** – S.O. 1999-2000).

CHAPITRE IV
Dispositions finales et transitoires

Une seule disposition transitoire semble nécessaire dans ce cas-ci. Elle s'inspire d'ailleurs de l'article 30 du projet d'ordonnance du 30 mai 2000 (susmentionné).

Artikel 11

Dit artikel bepaalt een publiciteitsmaatregel. In elke gemeente wordt een register bijgehouden waar het publiek van kan kennisnemen.

HOOFDSTUK III
Inspectie en strafbepalingen

Dit hoofdstuk behandelt het toezicht op de beheerders van de door deze ordonnantie bedoelde voorzieningen, evenals de strafbepalingen ingeval van inbreuken op de bepalingen van deze ordonnantie. Het houdt ook rekening met de specificiteit van deze voorzieningen en inspireert zich op hoofdstuk VI van het ontwerp van ordonnantie van 31 mei 2000 (**B-31/1** – G.Z. 1999-2000).

HOOFDSTUK IV
Slot- en overgangsbepalingen

Eén enkele overgangsbepaling lijkt hier noodzakelijk; overigens is zij geïnspireerd door artikel 30 van het ontwerp van ordonnantie van 30 mei 2000 (hoger geciteerd).

Jean-Luc VANRAES (N)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux résidences-services et
aux complexes résidentiels en
Région de Bruxelles-Capitale
régis par le régime
de la copropriété forcée
et qui proposent des services,
à l'exclusion du logement**

**CHAPITRE I^{er}
Généralités**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 135 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il y a lieu d'entendre par :

- 1° personnes âgées : les personnes âgées de 60 ans au moins;
- 2° résidence-service et complexe résidentiel qui proposent des services, à l'exclusion du logement : établissement composé d'un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant fonctionnellement un ensemble et comprenant des logements particuliers permettant aux personnes âgées une vie indépendante, ainsi que des équipements communs de services auxquels elles font appel;
- 3° section : la section compétente de la Commission de l'Aide aux personnes du Conseil consultatif de la Santé et de l'Aide aux personnes de la Commission communautaire commune;
- 4° gestionnaire-prestataire de services : la ou les personnes morales ou physiques qui proposent un ensemble d'équipements communs de services dans un établissement tel que visé à l'article 2, 2°;
- 5° directeur : la personne physique chargée par le gestionnaire-prestataire de services de la direction journalière de l'ensemble des équipements communs de services proposés et de représenter le gestionnaire-prestataire de services devant l'administration;
- 6° bourgmestre : le bourgmestre de la commune où est situé l'établissement visé à l'article 2, 2°.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de serviceresidenties en
woningencomplexen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
die beheerst worden door het regime van
de gedwongen mede-eigendom en
waar diensten, met uitzondering van
huisvesting, worden aangeboden**

**HOOFDSTUK I
Algemeen**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 135 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie dient te worden verstaan onder :

- 1° bejaarde personen : personen van ten minste 60 jaar;
- 2° serviceresidentie en woningencomplex die diensten aanbieden, met uitzondering van huisvesting : voorziening bestaande uit één of meerdere gebouwen, welke ook hun benaming is, die functioneel een geheel vormen en die privé-woningen omvatten waar bejaarde personen een zelfstandig leven kunnen leiden en die gemeenschappelijke dienstuitrustingen bieden waarop ze een beroep doen;
- 3° afdeling : de bevoegde afdeling van de Commissie voor Welzijnzorg van de Adviesraad voor Gezondheids- en welzijnzorg van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie;
- 4° beheerder-dienstverstreker : de rechts- of natuurlijke persoon of personen die in een voorziening, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, een geheel van gemeenschappelijke dienstuitrustingen aanbieden;
- 5° directeur : de natuurlijke persoon door de beheerder-dienstverstreker belast met de dagelijkse leiding over het geheel van aangeboden gemeenschappelijke dienstuitrustingen en de vertegenwoordiging van de beheerder-dienstverstreker tegenover de administratie;
- 6° de burgemeester : de burgemeester van de gemeente waar de in artikel 2, 2° bedoelde voorziening is gevestigd.

Article 3

La présente ordonnance s'applique à chaque établissement visé à l'article 2, 2° situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale qui, en raison de son organisation, ne peut être considéré comme appartenant à l'une ou à l'autre Communauté, qui est soumis au régime de la copropriété forcée au sens des articles 577 et suivants du Code civil, et où des équipements communs de services, à l'exclusion du logement, sont fournis à titre onéreux à des personnes âgées qui y résident habituellement.

CHAPITRE II
Agrément

Article 4

Chaque gestionnaire-prestataire de services d'un établissement visé à l'article 2, 2° est agréé par le Collège réuni, après avis de la section, pour une période renouvelable de six ans.

Pour être agréés, les équipements communs de services et les services proposés dans les établissements doivent répondre aux normes arrêtées par le Collège réuni, après avis de la section.

Ces normes peuvent notamment se rapporter aux éléments suivants :

- 1° l'interdiction de toute discrimination sur la base de l'origine ou de considérations politiques, culturelles, philosophiques, religieuses ou d'orientation sexuelle;
- 2° le respect de la vie privée et des droits individuels de la personne;
- 3° l'obligation de remplir ses missions au bénéfice des usagers indépendamment de leur appartenance linguistique;
- 4° les modalités de participation des usagers des équipements communs de services par le biais d'un conseil des habitants à créer dans chaque établissement;
- 5° les conditions de l'aide aux personnes;
- 6° la qualité, à savoir l'ensemble des propriétés et caractéristiques de l'aide ou des services nécessaires à la satisfaction des besoins déterminés ou évidents de l'usager;
- 7° la qualification du directeur et du personnel chargés de l'ensemble des équipements communs de services proposés ainsi que leur obligation de respecter le secret professionnel;
- 8° le contrat spécifique qui est conclu dans les établissements, visés à l'article 2, 2°, après avis du conseil des

Artikel 3

Deze ordonnantie is van toepassing op elke in artikel 2, 2°, bedoelde voorziening, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die wegens haar organisatie niet beschouwd kan worden als behorend tot de ene of de andere gemeenschap, vallend onder het regime van de gedwongen mede-eigendom in de zin van de artikelen 577 e.v. B.W. en waar gemeenschappelijke dienstuitrustingen, met uitzondering van huisvesting, tegen betaling worden verstrekt aan bejaarde personen die er gewoonlijk verblijven.

HOOFDSTUK II
Erkenning

Artikel 4

Iedere dienstverstrekker-beheerder van een in artikel 2, 2°, bedoelde voorziening wordt door het Verenigd College erkend, na advies van de afdeling, voor een hernieuwbare periode van zes jaar.

Om erkend te worden moeten de aangeboden gemeenschappelijke dienstuitrustingen en de dienstverlening in de voorzieningen aan de door het Verenigd College vastgestelde normen beantwoorden, na advies van de afdeling.

Deze normen kunnen onder meer betrekking hebben op de volgende elementen :

- 1° het verbod van enigerlei discriminatie op grond van oorsprong of van politieke, culturele, filosofische of godsdienstige overwegingen of op grond van seksuele geaardheid;
- 2° het respect voor de privacy en de individuele rechten van de persoon;
- 3° de verplichting haar opdrachten ten gunste van de gebruikers te vervullen ongeacht hun taalaanhangigheid;
- 4° de wijzen van participatie van de gebruikers van de gemeenschappelijke dienstuitrustingen door middel van een in elke voorziening op te richten bewonersraad;
- 5° de voorwaarden voor de hulp aan personen;
- 6° de kwaliteit, namelijk het geheel van eigenschappen en kenmerken van de hulp of dienstverlening die van belang zijn voor het voldoen aan vastgelegde of vanzelfsprekende behoeften van de gebruiker;
- 7° de kwalificatie van de directeur en van het personeel dat instaat voor het geheel van aangeboden gemeenschappelijke dienstuitrustingen, alsmede hun verplichting om het beroepsgeheim na te leven;
- 8° het specifieke contract dat in de voorzieningen, bedoeld in artikel 2, 2°, en na advies van de bewonersraad wordt

habitants, entre l'association des copropriétaires représentée par le syndic et le candidat gestionnaire-prestataire de services.

Article 5
Délivrance de l'agrément

Le Collège réuni accorde un agrément au gestionnaire-prestataire de services pour l'établissement visé à l'article 2, 2^o pour autant que cette demande réponde aux normes fixées par le Collège, après avis de la section.

A la demande d'agrément est joint un dossier descriptif, dont le contenu est arrêté par le Collège réuni, après avis de la section.

L'agrément est accordé pour une période de six ans. Il est notifié au gestionnaire-prestataire de services et au syndic de l'établissement dans les soixante jours de l'introduction de la demande.

Article 6
Validité de l'agrément

L'agrément n'est valable que pour l'établissement situé à l'adresse indiquée dans la demande d'agrément. Il prend fin de plein droit en cas de changement de gestionnaire-prestataire de services.

La mention de l'agrément doit figurer sur tous les actes, factures, lettres, bons de commande et autres documents émanant du gestionnaire-prestataire de services qui ont trait à l'établissement.

Le nom et le numéro d'agrément du gestionnaire-prestataire de services font l'objet d'un affichage bien apparent dans l'établissement.

Article 7

Si des modifications concernant les données pertinentes pour l'application de l'article 4 interviennent au cours de la période d'agrément, elles sont immédiatement communiquées au Collège réuni.

Article 8
Refus et retrait de l'agrément

Lorsqu'il est constaté que les conditions de l'agrément prévues à l'article 4, troisième alinéa ne sont pas ou plus respectées, l'agrément est refusé ou retiré, après avis de la section.

Cette décision est portée à la connaissance du gestionnaire-prestataire de services dans un délai de soixante jours

gesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus en de kandidaat beheerder-dienstverstrekker.

Artikel 5
Aflevering van de erkenning

Het Verenigd College kent een erkenning toe aan de beheerder-dienstverstrekker voor de voorziening bedoeld in artikel 2, 2^o, voor die aanvraag aan de door dit College, na advies van de afdeling, gestelde voorwaarden voldoet.

Bij de aanvraag tot het verkrijgen van deze erkenning wordt een beschrijvend dossier gevoegd, waarvan de inhoud wordt vastgesteld door het Verenigd College, na advies van de afdeling.

De erkenning wordt verleend voor een periode van zes jaar. Zij wordt aan de dienstverstrekker-beheerder en aan de syndicus van de voorziening betekend binnen de zestig dagen na het indienen van de aanvraag.

Artikel 6
Geldigheid van de erkenning

De erkenning geldt slechts voor de voorziening gevestigd op het adres vermeld in de erkenningsaanvraag. Zij vervalt van rechtswege in geval van verandering van beheerder-dienstverstrekker.

De erkenning moet worden vermeld op alle akten, facturen, brieven, bestelbons en andere stukken uitgaande van de beheerder-dienstverstrekker met betrekking tot de voorziening.

De naam en nummer van de erkenning van de beheerder-dienstverstrekker worden goed zichtbaar in de voorziening aangebracht.

Artikel 7

Indien zich tijdens de erkenningsperiode wijzigingen voordoen in de voor de toepassing van artikel 4 relevante gegevens van het dossier, worden deze onmiddellijk aan het Verenigd College meegedeeld.

Artikel 8
Weigering en intrekking van de erkenning

Wanneer wordt vastgesteld dat de voorwaarden voor de erkenning van artikel 4, derde lid niet of niet meer nageleefd, wordt de erkenning geweigerd of ingetrokken, na advies van de afdeling.

Deze beslissing wordt ter kennis gebracht van de beheerder-dienstverstrekker binnen een termijn van zestig

à dater de la constatation. En outre, le syndic de l'établissement visé à l'article 2, 2° est immédiatement informé de cette décision dans le même délai. Il propose, après avis du conseil des habitants, un nouveau gestionnaire-prestataire de services à l'association des copropriétaires.

Lorsque des raisons d'extrême urgence de santé publique ou de sécurité le justifient, le Collège réuni peut ordonner, par décision motivée et à titre transitoire, le retrait immédiat de l'agrément du gestionnaire-prestataire de services; cette décision est aussitôt portée à la connaissance de l'assemblée des copropriétaires et du syndic de l'établissement. Ce dernier met aussitôt en œuvre les mesures conservatoires nécessaires qu'implique la décision de retrait immédiat.

Article 9

Conséquence du refus, du retrait ou de la caducité de l'agrément

Le Collège réuni interdit, après avis de la section, la poursuite de l'exploitation et de l'offre de l'ensemble d'équipements communs de services par le gestionnaire-prestataire de services si aucune demande d'agrément n'a été déposée dans un délai de 60 jours à dater du début de l'offre des services, conformément au contrat spécifique à conclure visé à l'article 4, 8°, ou lorsque l'agrément est refusé ou retiré.

La caducité de plein droit de l'agrément implique qu'il est interdit au gestionnaire-prestataire de services de continuer à proposer des équipements communs de services.

Article 10

Procédure

Le Collège réuni fixe, après avis de la section, la procédure et les modalités de notification et d'exécution des décisions d'octroi, de refus ou de retrait de l'agrément.

Article 11

Toute décision d'agrément, de refus ou de retrait de l'agrément et d'injonction d'arrêt des services est communiquée dans les soixante jours au bourgmestre qui tient un registre qui peut être consulté à la maison communale.

dagen te rekenen vanaf de vaststelling. Bovendien wordt binnen dezelfde termijn de syndicus van de voorziening, bedoeld in artikel 2, 2°, onmiddellijk van deze beslissing op de hoogte gebracht. Deze stelt, na advies van de bewonersraad, een nieuwe dienstverstrekkende-beheerder voor aan de vereniging van mede-eigenaars.

Wanneer redenen van uiterst dringende noodzakelijkheid inzake volksgezondheid of veiligheid het rechtvaardigen, kan het Verenigd College bij een met redenen omklede beslissing en bij wijze van overgangsmaatregel, de onmiddellijke intrekking van de erkenning van de dienstverstrekker-beheerder; deze beslissing wordt ter kennis gebracht van de vergadering van mede-eigenaars en van de syndicus van de voorziening. Deze laatste geeft onmiddellijk uitvoering aan de noodzakelijke bewarende maatregelen die de beslissing van onmiddellijke intrekking inhoudt.

Artikel 9

Gevolg van de weigering, intrekking of verval van de erkenning

Het Verenigd College verbiedt, na advies van de afdeling, de verdere uitbating en aanbidding van de afdeling, de verdere uitbating en aanbidding van het geheel van gemeenschappelijke dienstuitrustingen door de dienstverstrekker-beheerder indien geen aanvraag tot erkenning werd ingediend binnen een termijn van 60 dagen na het begin van aanbidding van de diensten overeenkomstig het af te sluiten specifieke contract bedoeld in artikel 4, 8°, of wanneer de erkenning wordt geweigerd of ingetrokken.

Het verval van rechtswege van de erkenning houdt een verbod van verdere aanbidding van gemeenschappelijke dienstuitrustingen in door de dienstverstrekker-beheerder.

Artikel 10

Procedure

Het Verenigde College stelt, na advies van de afdeling, de procedure vast en de wijze waarop de toekenning, de weigering of de intrekking van de erkenning, worden bekend en uitgevoerd.

Artikel 11

Iedere beslissing tot erkenning, tot weigering of tot intrekking van de erkenning en van bevel tot stopzetting van de dienstverlening wordt binnen de zestig dagen aan de burgemeester meegedeeld, die een register bijhoudt dat ten gemeentehuize kan worden geraadpleegd.

CHAPITRE III
Inspection et sanctions

Article 12

Sans préjudice des attributions des officiers de police judiciaire, les fonctionnaires des services du Collège réuni, désignés par celui-ci, surveillent l'application des dispositions de la présente ordonnance et des arrêtés pris en exécution de celle-ci.

Cette surveillance comporte notamment le droit de visiter, à tout moment, dans le respect de l'inviolabilité du domicile, les parties communes des établissements mis à la disposition du gestionnaire-prestataire de services et de prendre connaissance, sans déplacement, de l'ensemble des pièces et documents.

Article 13

Les fonctionnaires visés à l'article 12 constatent les infractions par procès-verbaux qui font foi jusqu'à preuve du contraire. Une copie est adressée au contrevenant, au syndic, au bourgmestre et au Procureur du Roi, dans les 15 jours qui suivent la constatation de l'infraction.

Article 14

Est puni d'une amende de 15 EUR à 150 EUR :

- 1° le gestionnaire qui propose des services dans un établissement sans avoir obtenu l'agrément visé aux articles 4 et 5, soit en contravention à une décision de refus ou de retrait d'agrément ou à une injonction d'arrêt des services;
- 2° le gestionnaire qui mentionne indûment l'agrément.

CHAPITRE IV
Dispositions finales et transitoires

Article 15

Restent d'application, jusqu'à la date d'entrée en vigueur des arrêtés d'exécution de la présente ordonnance, les réglementations suivantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions de la présente ordonnance;

- 1° l'arrêté du Collège réuni de la Commission communautaire commune du 7 octobre 1993 fixant la procédure relative à l'autorisation de fonctionnement provisoire, à l'agrément, au refus et au retrait d'agrément et à la fer-

HOOFDSTUK III
Inspectie en strafbepalingen

Artikel 12

Onverminderd de bevoegdheid van de officieren van de gerechtelijke politie, zien de ambtenaren van de diensten van het Verenigd College, door hem aangewezen, toe op de toepassing van de bepalingen van deze ordonnantie en van de krachtens deze ordonnantie genomen besluiten.

Dit toezicht brengt onder meer het recht mee op elk ogenblik de gemeenschappelijke delen van de voorzieningen, ter beschikking gesteld van de dienstverstrekker-beheerder, te bezoeken met inachtneming van de onschendbaarheid van de woning, en ter plaatse zelf kennis te nemen van alle stukken en bescheiden.

Artikel 13

De in artikel 12 bedoelde ambtenaren stellen de overtredingen vast in processen-verbaal die bewijswaarde hebben tot bewijs van het tegendeel. Afschrift wordt aan de overtreder, aan de syndicus, aan de burgemeester en aan de Procureur des Konings toegezonden binnen de 15 dagen na de vaststelling van de overtreding.

Artikel 14

Wordt gestraft met een geldboete van 15 EUR tot 150 EUR :

- 1° de beheerder die in een voorziening diensten aanbiedt zonder de in de artikelen 4 en 5 bedoelde erkenning te hebben bekomen ofwel in overtreding van een beslissing tot weigering of intrekking van erkenning of van een bevel tot stopzetting van de dienstverlening diensten aanbiedt;
- 2° de beheerder die ten onrechte melding maakt van de erkenning.

HOOFDSTUK IV
Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 15

Blijven van toepassing tot de datum van inwerkingtreding van de uitvoeringsbesluiten van deze ordonnantie, de volgende reglementeringen, in de mate waarin zij verenigbaar zijn met de bepalingen van deze ordonnantie :

- 1° het besluit van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie van 7 oktober 1993 tot vaststelling van de procedure betreffende de voorlopige werkingsvergunning, de erkenning, de wei-

meture des établissements hébergeant des personnes âgées;

2° l'arrêté du Collège réuni de la Commission communautaire commune du 14 mars 1996 fixant les normes d'agrément auxquelles doivent répondre les établissements hébergeant des personnes âgées.

gering en de intrekking en de sluiting van de inrichtingen die bejaarden huisvesten;

2° het besluit van het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 maart 1996 tot vaststelling van de normen waaraan de inrichtingen die bejaarden huisvesten moeten voldoen.

Jean-Luc VANRAES (N)
Adelheid BYTTEBIER (N)
Sven GATZ (N)
Marion LEMESRE (F)