

BRUSSEL-HOOFDSTAD

**VERENIGDE VERGADERING
VAN DE
GEMEENSCHAPPELIJKE
GEMEENSCHAPSCOMMISSIE**

GEWONE ZITTING 2003-2004

29 APRIL 2004

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))

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Sociale zaken

door mevrouw Anne-Sylvie MOUZON (F)

BRUXELLES-CAPITALE

**ASSEMBLEE REUNIE
DE LA COMMISSION
COMMUNAUTAIRE
COMMUNE**

SESSION ORDINAIRE 2003-2004

29 AVRIL 2004

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))

RAPPORT

fait au nom de la Commission
des Affaires sociales

par Mme Anne-Sylvie MOUZON (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Jean-Pierre Cornelissen, Jacques De Grave, mevr. Dominique Dufourny, mevr. Béatrice Fraiteur, mevr. Marie-Jeanne Riquet, de heer Philippe Smits, mevr. Dominique Braeckman, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Mohamed Azzouzi, mevr. Sfia Bouarfa, mevr. Anne-Sylvie Mouzon, de heren Denis Grimberghs, Jos Van Assche, Jean-Luc Vanraes.

Plaatsvervangers : de heren Claude Michel, Mostafa Ouezekhti, Paul Galand, Bernard Ide, Robert Delathouwer.

Andere leden : mevr. Françoise Bertieaux, de heren Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Fouad Lahssaini, mevr. Marion Lemesre, de heer Joseph Parmentier.

Zie :

Stuk van de Verenigde Vergadering :
B-97/1 – 2002/2003 : Voorstel van ordonnantie.

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : MM. Jean-Pierre Cornelissen, Jacques De Grave, Mmes Dominique Dufourny, Béatrice Fraiteur, Marie-Jeanne Riquet, M. Philippe Smits, Mmes Dominique Braeckman, Fatiha Saïdi, M. Mohamed Azzouzi, Mmes Sfia Bouarfa, Anne-Sylvie Mouzon, MM. Denis Grimberghs, Jos Van Assche, Jean-Luc Vanraes.

Membres suppléants : MM. Claude Michel, Mostafa Ouezekhti, Paul Galand, Bernard Ide, Robert Delathouwer.

Autres membres : Mme Françoise Bertieaux, MM. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Fouad Lahssaini, Mme Marion Lemesre, M. Joseph Parmentier.

Voir :

Document de l'Assemblée réunie :
B-97/1 – 2002/2003 : Proposition d'ordonnance.

I. Inleidende uiteenzetting van de indiener (19 februari 2003)

De heer Jean-Luc Vanraes herinnert eraan dat het ontwerp van ordonnantie betreffende de organisatie en de werking van bepaalde sectoren voor de bijstand aan personen (B-31/1 – 1999-2000) het voorwerp heeft uitgemaakt van een heroriëntering tijdens de bespreking ervan in de commissie voor de sociale zaken, als gevolg van de indiening van een amendement nr. 2 door het Verenigd College. Dit ontwerp heeft dan ook enkel nog betrekking op de diensten en de centra voor Bijstand aan Personen en niet meer op de sector van de instellingen voor bejaarden.

Het Verenigd College heeft dus het idee van een integrale kaderwetgeving opgegeven. Wat het beleid betreffende de instellingen voor de bejaarden betreft, dat geregeld wordt door de ordonnantie van 20 februari 1992, die eventueel gewijzigd moet worden. Een aparte ordonnantie, die nog goedgekeurd moet worden, zou de subsidiëring, de aankoop, de bouw, de renovatie, de inrichting en uitrusting van instellingen uit de sector voor de bijstand aan personen regelen.

Hoe dan ook, blijft de vaststelling bestaan dat het bovenvermelde ontwerp van ordonnantie geen rekening hield met een specifiek soort instelling voor bejaarden : de service-residenties en woningencomplexen die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom en waar diensten, met uitzondering van huisvesting, worden aangeboden.

Hij herinnert aan het belang van deze materie : er bestaan thans negen van deze instellingen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bovendien is het zeer waarschijnlijk dat men nieuwe dergelijke instellingen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal bouwen.

Hij wijst erop dat de wetgever voor een keuze staat : ofwel de ordonnantie van 20 februari 1992 aanpassen om rekening te houden met de specifieke kenmerken van deze instellingen voor bejaarden, ofwel de situatie van deze instellingen regelen door een aparte ordonnantie waarbij rekening gehouden wordt met de algemene opzet van de ordonnantie van 1992 en met de politieke keuzes die thans genomen worden op het vlak van de instellingen voor bejaarden. Hij wijst erop dat hij voor deze laatste oplossing gekozen heeft.

De ordonnantie van 1992 heeft uitdrukkelijk betrekking op een bepaalde categorie van serviceresidenties of woningencomplexen die diensten aanbieden. Die worden gedefinieerd als « voorzieningen 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 vrij een beroep kunnen doen ».

I. Exposé introductif de l'auteur (19 février 2003)

M. Jean-Luc Vanraes rappelle que le projet d'ordonnance relative à l'organisation et au fonctionnement de certains secteurs de l'Aide aux personnes (B-31/1 – 1999-2000) a fait l'objet d'une réorientation au cours de sa discussion en commission des Affaires Sociales suite au dépôt par le Collège réuni d'un amendement n° 2. Dès lors, le projet en question se concentre exclusivement sur les services et les centres d'aide aux personnes et ne s'occupe plus du secteur des établissements pour personnes âgées.

Le Collège réuni a donc abandonné l'idée d'une législation cadre intégrale. En ce qui concerne la politique relative aux établissements hébergeant des personnes âgées, celle-ci est régie par l'ordonnance, éventuellement à modifier, du 20 février 1992. 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 encore à voter.

Quoi qu'il en soit, tout cela n'enlève rien aux constatations que le projet d'ordonnance susmentionné ne tenait pas compte 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.

L'auteur rappelle l'importance de cette matière : il existe actuellement environ neuf de ces établissements sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. En outre, il est très probable qu'on y construise de nouveaux établissements de cette nature.

Il signale que le législateur se trouve face à un choix : soit adapter l'ordonnance du 20 février 1992 afin de tenir compte de la spécificité de ces établissements pour personnes âgées, soit régler 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. Il indique qu'il a opté pour cette dernière possibilité.

L'ordonnance de 1992 porte expressément sur une catégorie déterminée de résidences-services et de complexes résidentiels proposant des services qu'elle définit comme étant « 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 ».

De serviceresidenties en de woningencomplexen die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom in de zin van de wet van 13 juni 1994 ⁽¹⁾ vallen echter niet onder deze categorie omdat in deze instellingen de beheerder geen huisvesting aanbiedt. De bewoners wonen hun appartement als eigenaar, als vruchtgebruiker of in het kader van een huurovereenkomst.

Dat is de reden waarom de hier voorgestelde regeling enkel van toepassing is op de serviceresidenties en de woningencomplexen die beheerst worden door het regime van de gedwongen mede-eigendom en waar diensten, met uitzondering van huisvesting, worden aangeboden. Dit voorstel strekt er niet toe om de situatie van alle instellingen voor bejaarden te regelen : het kiest er duidelijk voor om deze categorie instellingen te regelen. Het voorstel strekt ertoe rechtszekerheid te bieden aan de betrokken actoren en de overheid kan op die manier toezien op de naleving van de kwaliteitsnormen voor de diensten die deze instellingen aanbieden.

De instellingen die in dit voorstel bedoeld worden, worden onderscheiden van de serviceresidenties en woningencomplexen bedoeld in de ordonnantie van 1992, omdat de bewoners niet gehuisvest worden door de beheerder van de instelling. Indien de leverancier van diensten in gebreke gesteld wordt, is het resultaat dat deze instellingen in een rechtsvacuüm terechtkomen. De mede-eigenaars (in het algemeen bejaarden) kunnen in het bijzonder enkel persoonlijk optreden en niet als vereniging ⁽²⁾.

De hier bedoelde residenties bieden hun bewoners een aantal diensten aan. Zij zijn verplicht een aantal daarvan te gebruiken, maar zijn vrij een beroep te doen op andere diensten. De bewoners moeten de verplichte diensten betalen. Van andere diensten kunnen ze vrij gebruik maken omdat zij in hun appartement over alle comfort beschikken (keuken en sanitaire installaties).

De bedoelde diensten, of die nu verplicht of facultatief zijn, zullen in de beheersovereenkomst beschreven worden. Die overeenkomst moet met de syndicus gesloten worden : hij is de wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars en de kandidaat-beheerder - leverancier van diensten.

Het is natuurlijk het aanbod van deze diensten dat het verblijf in dergelijke instellingen aantrekkelijk maakt. De leverancier van diensten heeft het overigens vanuit commercieel standpunt belang bij om zijn diensten te kunnen aanbieden aan een zo ruim mogelijke doelgroep, terwijl

(1) Artikelen 577 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

(2) Een rechtspersoon die onderscheiden moet worden van de mede-eigenaars in de zin van de artikelen 577 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, met een bevoegdheid verbonden aan een precieze doelstelling.

Les résidences-services et les complexes résidentiels régis par la copropriété forcée au sens de la loi du 30 juin 1994 ⁽¹⁾ 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 ici ne s'applique qu'aux résidences-services et aux complexes résidentiels régis par le régime de la copropriété forcée 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; elle choisit clairement de régler une catégorie d'établissements. Elle vise à procurer une sécurité juridique aux acteurs concernés et à permettre 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 des résidences-services et des complexes résidentiels concernés par l'ordonnance de 1992 parce que les occupants ne sont pas hébergés par le gestionnaire de l'établissement. Si le prestataire de services reste en défaut, il en résulte que ces établissements restent actuellement confrontés à un vide juridique. Plus précisément, les copropriétaires (généralement des personnes âgées) ne peuvent agir qu'individuellement et pas en tant qu'association ⁽²⁾.

Les résidences visées ici 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 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

(1) Articles 577 et suivants du Code Civil.

(2) 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.

deze doelgroep tegelijk de zekerheid heeft dat een aantal verplichte diensten inderdaad tegen betaling geleverd zullen worden.

Het lijkt dan ook gegrond om toe te zien op de kwaliteit van deze diensten en kwaliteitsnormen op te leggen waaraan de dienst moet beantwoorden. Hoe kan men een dergelijk resultaat bereiken? Volgens hem, door duidelijk de persoon aan te wijzen die men als beheerder moet beschouwen.

Met andere woorden de vraag rijst wie verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de dienst. Een logische oplossing bestaat erin de leverancier van deze diensten als verantwoordelijke aan te wijzen. Een middel daartoe is de voorgestelde kaderbeheerovereenkomst die tussen de vereniging van mede-eigenaars en de beheerder-leverancier van diensten gesloten moet worden.

Het spreekt vanzelf dat deze beheerovereenkomst de normen moet naleven inzake de kwaliteit van de dienst en inzake de aanwezigheid van geschoold personeel. Het Verenigd College zal deze normen moeten goedkeuren. Op die manier moet men een evenwicht bereiken tussen het belang van de bewoners, in het algemeen bejaarden, en het belang van de beheerder-leverancier van diensten.

Ter herinnering: gelet op hun specifieke aard kunnen de instellingen in kwestie niet door het Verenigd College gesubsidieerd worden, noch voor hun werking of de uitvoering van vernieuwende projecten, noch voor de aankoop, de bouw, de renovatie, de verbouwing en de uitrusting van gebouwen.

II. Algemene bespreking

De heer Eric Tomas preciseert, namens het Verenigd College, dat er gewerkt wordt aan een ontwerp van ordonnantie over het geheel van de problematiek van de huisvesting van de bejaarden waarin de elementen van het voorliggende voorstel opgenomen zouden kunnen worden. Hij vraagt dan ook aan de commissieleden om de bespreking van de tekst uit te stellen.

De werkzaamheden worden opgeschort.

Vergadering van 4 februari 2004

De heer Jean-Luc Vanraes herinnert eraan dat tijdens de maand januari 2003, minister Guy Vanhengel hem bevestigd had dat de inhoud van zijn voorstel van ordonnantie opgenomen zou worden in een algemener ontwerp van ordonnantie.

Hij heeft op 11 juni, 18 september, 26 september en 21 oktober 2003 naar het Verenigd College geschreven om de staat van vooruitgang van dit ontwerp te kennen. In een brief van 17 oktober 2003 werd gepreciseerd dat dit ont-

ment l'assurance qu'une série de services obligatoires seront effectivement prestés contre paiement.

Il semble dès lors légitime d'imposer le respect de normes de qualité auxquelles le service doit répondre. Comment parvenir à un tel résultat? Selon l'auteur, en choisissant clairement la personne qu'il faut considérer comme le gestionnaire.

En d'autres termes, la question est de savoir qui doit assumer la responsabilité de la qualité du service. Une solution logique 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 entre l'association des copropriétaires et le gestionnaire - prestataire de services.

Il va de soi que cette convention de gestion est tenue de respecter des normes ayant trait à la qualité du service, à la présence de personnel qualifié. Ces normes devront être adoptées par le Collège réuni. Il faudra parvenir de la sorte à un équilibre entre les intérêts des habitants, généralement des personnes âgées, et ceux du gestionnaire-prestataire de services.

Pour rappel, en raison de leur nature spécifique, les établissements en question ne peuvent être subsidiés par le Collège réuni, ni pour le fonctionnement ou la mise en œuvre de projets novateurs, ni encore pour l'achat, la construction, la rénovation, la transformation et l'équipement de bâtiments.

II. Discussion générale

M. Eric Tomas, au nom du Collège réuni, précise qu'un projet d'ordonnance est en voie d'élaboration concernant l'ensemble de la problématique de l'hébergement des personnes âgées, dans lequel les éléments de la proposition présentée ce jour pourraient être intégrés. Il demande en conséquence aux membres de la commission de surseoir à l'examen du texte.

Les travaux sont alors suspendus.

Réunion du 4 février 2004

M. Jean-Luc Vanraes rappelle qu'au mois de janvier 2003, le ministre Guy Vanhengel lui avait confirmé que le contenu de sa proposition d'ordonnance serait englobé dans un projet d'ordonnance de portée plus générale.

Il a écrit au Collège réuni le 11 juin, le 18 septembre, le 26 septembre et le 21 octobre 2003 pour connaître l'état d'avancement de ce projet. Un courrier du 17 octobre 2003 précisait que ce dernier serait soumis en première lecture

werp in eerste lezing door het Verenigd College op het einde van deze maand besproken zou worden, en vervolgens naar de afdeling wetgeving van de Raad van State gestuurd zou worden. Hoe staat het daar nu mee ?

De heer Vanraes stelt voor om de bespreking van zijn voorstel van ordonnantie te beginnen, als het Verenigd College zijn ontwerp niet onmiddellijk indient.

Minister Eric Tomas antwoordt dat over de problematiek van de serviceresidenties geen consensus bereikt is onder de leden van het Verenigd College. Er worden thans in het Waalse Parlement besprekingen gevoerd over de serviceresidenties en de woningencomplexen.

De heer Jean-Luc Vanraes legt uit dat het uitblijven van een aangepaste wetgeving voor steeds meer problemen zorgt. Drie tot vierduizend mensen maken gebruik van de serviceresidenties in Brussel. Zal de Regering een consensus bereiken ? De spreker zou willen weten over welke punten van zijn voorstel geen akkoord bereikt is, opdat hij de inhoud kan aanpassen.

Minister Eric Tomas preciseert dat het om tal van aspecten gaat. De sector van de serviceresidenties heeft zelf ook voorbehoud. De minister beveelt aan om de nodige tijd te nemen om oplossingen te zoeken en een algemene tekst over private residenties voor te stellen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon meent dat voorrang gegeven moet worden aan de renovatie van openbare rusthuizen. Deze moeten immers de zwaarste gevallen behandelen, en daarbij meer gediversifieerde diensten aan bejaarden aanbieden naargelang hun inkomen. De middelen op dit vlak zijn reeds beperkt en het is belangrijk dat men het aantal beschikbare bedden in de openbare instellingen niet vermindert.

De heer Jean-Luc Vanraes wijst erop dat zijn voorstel ertoe strekt de huidige reglementen in de serviceresidenties aan te passen om de werking ervan te verbeteren, en niet om financiële middelen voor deze sector te vragen. Hij is het eens met mevrouw Mouzon wat betreft de voorrang aan de openbare rusthuizen.

De volksvertegenwoordiger preciseert dat de overgrote meerderheid van mensen die een appartement in een serviceresidentie gekocht hebben tegelijk een overeenkomst voor de levering van diensten getekend hebben. Om een dergelijke overeenkomst te kunnen opzeggen, is het belangrijk dat men dezelfde meerderheid bereikt als die voor de akte van mede-eigendom, te weten 75 %. De bestaande regeling wordt dan ook omzeggens onveranderbaar.

De heer Vanraes kondigt aan dat hij binnenkort zal beslissen over het gevolg dat aan zijn voorstel van ordonnantie gegeven moet worden, rekening houdend met de evolutie van de onderhandelingen binnen het Verenigd College.

au Collège réuni à la fin du même mois, avant de faire l'objet d'un examen par la section de législation du Conseil d'Etat. Qu'en est-il à l'heure actuelle ?

M. Vanraes propose d'entamer l'examen de sa proposition d'ordonnance si le Collège réuni ne prévoit pas de déposer son projet dans l'immédiat.

Le ministre Eric Tomas répond que la problématique des résidences-services n'a pas fait l'objet d'un consensus parmi les membres du Collège réuni. Des discussions sont actuellement en cours au sein du Parlement wallon en ce qui concerne les résidences-services et les complexes résidentiels.

M. Jean-Luc Vanraes explique que l'absence d'une législation adaptée pose de plus en plus de problèmes. Trois à quatre mille personnes recourent au système des résidences-services à Bruxelles. Le gouvernement parviendrait-il à un consensus ? L'intervenant souhaiterait connaître les points de sa proposition sur lesquels il existe un désaccord, afin d'en adapter le contenu.

Le ministre Eric Tomas précise qu'il s'agit de nombreux aspects. Le secteur des résidences-services lui-même émet également certaines réserves. Le ministre recommande de prendre le temps nécessaire en vue de trouver des solutions et de proposer un texte global sur les résidences privées.

Mme Anne-Sylvie Mouzon estime que la priorité doit être donnée à la rénovation des maisons de repos publiques. En effet, ces dernières sont appelées à traiter les cas les plus lourds, tout en offrant des services plus diversifiés aux personnes âgées en fonction de leur revenu. Les moyens sont déjà limités dans ce domaine, et il importe de ne pas réduire le nombre de lits disponibles dans les établissements publics.

M. Jean-Luc Vanraes fait observer que sa proposition vise à adapter les règlements en vigueur dans les résidences-services afin d'améliorer leur fonctionnement, et non à réclamer des moyens financiers pour ce secteur. Il partage l'avis de Mme Mouzon en ce qui concerne la priorité à donner aux maisons de repos du secteur public.

Le député précise que la grande majorité des personnes qui ont acheté un appartement dans une résidence-service ont signé en même temps un contrat de prestation de services. Or, pour pouvoir résilier un tel contrat, il est nécessaire de réunir la même majorité que celle prévue pour l'acte de copropriété, à savoir 75 %. En conséquence, le régime existant devient quasiment immuable.

M. Vanraes annonce qu'il décidera prochainement de la suite à donner à sa proposition d'ordonnance, compte tenu de l'évolution des négociations au sein du Collège réuni.

Vergadering van 21 april 2004

De heer Jean-Luc Vanraes brengt de belangrijkste punten van zijn voorstel van ordonnantie in herinnering. Het heeft tot doel een regeling te treffen voor het probleem van de residenties, die onder de toepassing van een regeling van mede-eigendom vallen en die een geheel van diensten aanbieden (zorgen, animatie, culturele activiteiten, maaltijden, ...). Vele mede-eigenaars hebben in het algemeen niet noodzakelijk tegen hoge prijzen een flat of een appartement gekocht, een twintigtal jaar geleden, met de bedoeling om het op latere leeftijd te bewonen en aldus gebruik te maken van de diensten die er werden aangeboden bij de aankoop.

Indien er onvoldoende of zelfs geen dienstverlening is, rijzen er problemen aangezien er thans geen wetgeving bestaat die het mogelijk maakt een aanbod van kwaliteitsvolle diensten te garanderen in deze wooncomplexen die steeds talrijker worden. Er bestaan thans negen dergelijke instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en tegen 2007 zou het aantal meer dan zestien moeten bedragen. Op dit ogenblik gaat het om twaalfhonderd bewoners en in de toekomst zou het om tweeduizendvijfhonderd tot drieduizend personen moeten gaan.

In Vlaanderen en in Wallonië bestaan er reeds oplossingen. Dit voorstel wil het rechtsvacuüm in het Brussels Gewest aanvullen. Op dit ogenblik kunnen de personen die eigenaar zijn van een dergelijk appartement een mede-eigendomsrecht doen gelden voor alles wat betrekking heeft op het gebouw zelf maar niet voor de verschillende dienstverleningen die er voorzien zijn. De beheerder – die de mede-eigenaars moet vertegenwoordigen – is er niet toe gemachtigd controle uit te oefenen op de activiteit van de dienstverlener. Meestal wordt een afzonderlijk contract gesloten tussen de dienstverlener en de eigenaar. Deze eigenaars doen niet noodzakelijk een beroep op deze diensten : ze kunnen elders wonen en hun goed verhuren, het geërfd hebben of het vruchtgebruik afgestaan ... Er zijn in deze gebouwen eveneens eigenaars die geen verweer hebben in geval van problemen. Deze situatie kan tevens conflicten teweegbrengen tussen de eigenaars en deze huurders.

De volksvertegenwoordiger verwijst naar het commentaar bij artikel 2 waarin gewag wordt gemaakt van bestaande wettelijke bepalingen en van een toepassingsgebied. Artikel 4 voorziet in een specifieke overeenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de dienstverleners.

De huidige regeling doet problemen rijzen omdat de dienstverleningsovereenkomsten alleen kunnen worden gewijzigd met dezelfde meerderheid als die welke is voorgeschreven voor de wijziging van het mede-eigendomsreglement. Om die redenen rijzen er jammer genoeg vaak problemen om het vereiste quorum te bereiken. De kwaliteitscontroles worden hierdoor onmogelijk.

Réunion du 21 avril 2004

M. Jean-Luc Vanraes rappelle les grands points de sa proposition d'ordonnance. Elle a pour objet de régler le problème des résidences soumises à un régime de copropriété qui offrent un ensemble de services (soins, animation, activités culturelles, repas...). De nombreux copropriétaires ont généralement acquis – pas nécessairement à des prix élevés – un flat ou un appartement il y a une vingtaine d'années, avec l'intention de l'occuper à plus long terme et de bénéficier alors des services qui y étaient proposés lors de l'achat.

En cas de prestations insatisfaisantes voire inexistantes, des difficultés sont apparues étant donné qu'il n'existe actuellement aucune législation permettant de garantir une offre de services de qualité au sein de ces complexes immobiliers qui sont de plus en plus nombreux. Il existe aujourd'hui neuf institutions de ce type en Région bruxelloise et, à l'horizon 2007, leur nombre devrait passer à seize. Douze cents personnes sont actuellement concernées, et deux mille cinq cents à trois mille devraient l'être à l'avenir.

Des solutions ont déjà été dégagées en Flandre et en Wallonie. La présente proposition entend combler le vide juridique existant en Région bruxelloise. A l'heure actuelle, les personnes qui sont propriétaires d'un appartement de ce type peuvent faire valoir leur droit de copropriété pour tout ce qui est relatif au bâtiment lui-même mais se retrouvent dépourvues en ce qui concerne les différentes prestations de services qui y sont prévues. Le syndic – qui a pour vocation de représenter les copropriétaires – n'est pas habilité à contrôler l'activité du prestataire de services. Celui-ci a le plus souvent conclu un contrat séparé avec les propriétaires. Dans les faits, ces derniers ne font pas nécessairement appel à ces services : ils peuvent résider ailleurs et louer leur bien, l'avoir reçu en héritage ou en avoir cédé l'usufruit... Il y a donc également dans ces immeubles des locataires qui pour leur part ne disposent d'aucun recours en cas de dysfonctionnement. Cette situation peut aussi engendrer des conflits entre les propriétaires et lesdits locataires.

Le député renvoie au commentaire de l'article 2, qui fait état des dispositions légales existantes et de leur champ d'application. L'article 4 prévoit un contrat spécifique entre l'association des copropriétaires et le prestataire de services.

Le système actuel pose des difficultés car les contrats de prestations de services ne peuvent être modifiés que moyennant la même majorité que celle prévue pour la modification du règlement de copropriété. Il y a malheureusement, en raison de la situation telle qu'elle est décrite ci-dessus, souvent des difficultés pour atteindre le quorum nécessaire. Les contrôles de qualité sont dès lors rendus impossibles.

Het Hoofdstuk II voorziet in een reeks voorwaarden voor de erkenning van de dienstverstrekkers. Daarin worden de voorwaarden overgenomen die gewoonlijk worden geëist voor de rusthuizen : eerbied voor de personen en voor hun taal, hun levensbeschouwelijke en religieuze overtuigingen, ... maar ook kwaliteitscriteria. De verpleegsters die diensten verstrekken moeten bijvoorbeeld over het geschikte diploma beschikken. Het voorstel laat het initiatief aan het Verenigd College om verschillende erkenningscriteria te bepalen.

Aangezien de eigenaars niet noodzakelijk gebruik maken van de diensten die in de residenties worden voorgesteld voorziet de tekst in de invoering van een bewonersraad. Wanneer er een overeenkomst moet worden vernieuwd of een erkenning moet worden verleend zullen deze raden hun standpunt bekendmaken. Het systeem bestaat reeds in Vlaanderen en er is een soortgelijk ontwerp besproken in het Waalse Parlement. De beheerder dient samen te werken met de bewonersraden en zal aldus worden ingelicht en zal met kennis van zaken overeenkomsten kunnen sluiten met de dienstverstrekkers.

De heer Vanraes legt uit waarom zijn voorstel in de mogelijkheid voorziet om overeenkomsten inzake dienstverleningen om de zes jaar te herzien. Aangezien de dienstverstrekkers bepaalde investeringen doen in het kader van hun activiteiten verwachten ze immers een tegenprestatie. Het feit dat deze investeringen tussen vier en zes jaren worden afgeschreven verantwoordt dat de overeenkomst ongeveer even lang loopt.

Aangezien het op vergaderingen van mede-eigenaars vaak onmogelijk is om de noodzakelijke tweederdemeerderheid te verkrijgen om een probleemsituatie te wijzigen wordt in de mogelijkheid voorzien dat het Verenigd College kan ingrijpen ⁽³⁾

Kortom, het gaat erom een bestaand rechtsvacuüm aan te vullen en de diensten die in de residenties worden aangeboden beter te organiseren.

De heer Vanraes benadrukt dat zijn voorstel geen bijkomende kredieten vergt tenzij voor de oprichting van een controleorgaan om de goede kwaliteit van de diensten te garanderen. Hij besluit dat men de Brusselaars ongeacht hun leeftijd moet aanmoedigen om in hun Gewest te blijven.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert dat het probleem van de service-residenties die soms op « getto's » voor bejaarden lijken voor haar fractie geen prioriteit is.

Le chapitre II prévoit une série de conditions à l'agrément des prestataires de services. Il reprend les conditions habituellement exigées pour les maisons de repos : respect des personnes et de leur appartenance linguistique, de leurs convictions philosophiques et religieuses ... mais aussi des critères de qualité. Par exemple, les infirmières qui offrent des services devront être titulaires du diplôme adéquat. La proposition laisse l'initiative au Collège réuni concernant la définition des différents critères d'agrément.

Etant donné que les propriétaires ne sont pas nécessairement les bénéficiaires des services proposés dans les complexes résidentiels, le texte prévoit la mise en place d'un conseil des habitants. Lorsqu'il s'agira de renouveler un contrat ou de procéder à un agrément, ces conseils feront entendre leur point de vue. Le système existe déjà en Flandre et un projet analogue fait l'objet de débats au sein du Parlement wallon. La collaboration à mettre en place entre le syndic et le conseil d'habitants permettra au syndic d'être informé et de conclure des conventions avec les prestataires de services en connaissance de cause.

M. Vanraes explique pourquoi sa proposition prévoit une possibilité de révision des contrats de prestations de services tous les six ans. En effet, comme les prestataires de services réalisent certains investissements dans le cadre de leurs activités, ils en attendent un retour. Le fait que la durée de l'amortissement de ces investissements varie entre quatre et six ans justifie une durée de contrat plus ou moins équivalente.

Comme il est souvent impossible, lors des assemblées de copropriétaires, d'obtenir la majorité des deux tiers nécessaire pour modifier une situation problématique, il est prévu que le Collège réuni puisse intervenir ⁽³⁾.

En résumé, il s'agit de combler un vide juridique existant et de mieux organiser les services offerts dans les complexes résidentiels.

M. Vanraes souligne que sa proposition n'implique pas l'octroi de crédits supplémentaires, si ce n'est pour la création d'un organe de contrôle destiné à garantir la bonne qualité des services. Il conclut en disant qu'il faut encourager les Bruxellois, quel que soit leur âge, à demeurer dans leur région.

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise que, pour son groupe, le problème des résidences-services – qui s'apparentent parfois à des « ghettos » pour personnes âgées – ne constitue pas une priorité.

(3) Zie artikel 8 van het voorstel van ordonnantie.

(3) Voir l'article 8 de la proposition d'ordonnance.

Voorts wijst de volksvertegenwoordiger erop dat het voorstel van ordonnantie juridische problemen doen rijzen in verband met de mede-eigendom. Dit concept moet in artikel 2.2 dat het begrip service-residentie preciseert uitvoeriger worden omschreven en ook de inhoud van artikel 3 moet worden herzien.

Tevens moet beter worden gepreciseerd wat de verbanden zijn tussen de dienstverlening en de gedwongen mede-eigendom met dien verstande dat de mede-eigenaars de hoedanigheid van verhuurder kunnen hebben en hun appartement kunnen verhuren aan een bejaarde. De spreker zegt dat deze situatie niet wordt geregeld in het voorstel van ordonnantie.

Hierin wordt een definitie van bejaarden gegeven en wordt gepreciseerd dat het Verenigd College normen kan vaststellen met betrekking tot de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en van de individuele rechten van « de persoon » ongeacht of het om de eigenaar of de huurder gaat ⁽⁴⁾. Alleen de mede-eigenaars nemen deel aan de vergaderingen van de beheerder. Alle personen die in de instellingen verblijven, zowel de eigenaars als de huurders, moeten evenwel aan de vergadering kunnen deelnemen ⁽⁵⁾. De toepassingsfeer van het voorstel is dus bijzonder ingewikkeld.

Mevrouw Mouzon dringt er bovendien op aan dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de bicommunautaire en de federale bevoegdheden. De federale overheid blijft immers bevoegd voor alle bepalingen van het burgerlijk wetboek in verband met het eigendomsrecht.

Ondanks deze moeilijkheden is het nuttig om regelgevend op te treden op het vlak van de service-residenties omdat er een contradictie kan bestaan tussen de belangen van de eigenaar die over zijn goed beschikt in alle autonomie, en die van de bewoners, zowel eigenaars als huurders, die een beroep doen op de dienstverstrekkingsdiensten.

De heer Jean-Luc Vanraes antwoordt dat de mede-eigendom te berde komt in artikel 3 dat verwijst naar de bepalingen van de artikelen 577 en volgend van het Burgerlijk Wetboek. Hij verwijst nogmaals naar het klassieke schema. De belangen van de eigenaars die gebruik maken van de diensten en die van de huurders kunnen tegen elkaar indruisen en dit is uitgerekend de reden waarom het wenselijk is om een verband te leggen tussen de mede-eigendom en de dienstverstrekkingsovereenkomsten.

Op dit ogenblik worden de overeenkomsten in verband met de dienstverstrekking op hetzelfde ogenblik ondertekend als het mede-eigendomcontract en worden ze gewij-

Par ailleurs, la députée insiste sur le fait que la proposition d'ordonnance pose des problèmes juridiques en ce qui concerne la copropriété. Il faudrait détailler ce concept à l'article 2, 2°, qui précise la notion de résidence-service, et revoir également le contenu de l'article 3.

Il convient également de mieux préciser comment s'articulent les prestations de services et la copropriété forcée, en ayant à l'esprit que les copropriétaires peuvent avoir la qualité de bailleur et louer leur appartement à une personne âgée. L'intervenante affirme que cette situation n'est pas réglée dans la proposition d'ordonnance.

Celle-ci donne une définition des personnes âgées et précise que le Collège réuni peut arrêter des normes veillant au respect de la vie privée et des droits individuels de la « personne », qu'elle soit propriétaire ou locataire ⁽⁴⁾. Les réunions du syndic concernent uniquement les copropriétaires. Il convient toutefois également de réunir l'ensemble des personnes qui résident dans l'établissement, qu'elles soient propriétaires ou locataires ⁽⁵⁾. Le champ d'application de la proposition est donc particulièrement complexe.

Mme Mouzon insiste en outre sur la nécessité d'opérer une distinction claire entre les compétences bicommunautaires et fédérales, ce dernier niveau de pouvoir restant compétent pour l'ensemble des dispositions du Code civil relatives au droit de propriété.

Malgré ces difficultés, il est utile de légiférer dans le domaine des résidences-services, car il peut exister une contradiction entre les intérêts du propriétaire, qui dispose de son bien en toute autonomie, et ceux de certains habitants - propriétaires ou locataires - qui font appel à des prestations de services.

M. Jean-Luc Vanraes répond que la copropriété est évoquée à l'article 3, qui renvoie aux dispositions des articles 577 et suivants du Code civil. Il rappelle une fois de plus le schéma classique. Les intérêts des propriétaires qui utilisent les services et ceux des locataires peuvent s'opposer, et c'est précisément pour cette raison qu'il est souhaitable d'établir un lien entre la copropriété et les contrats de prestations de services.

Actuellement, les contrats de prestations de services sont signés au même moment que le contrat de copropriété et sont modifiés selon les mêmes règles que celles régis-

(4) Artikel 4, 2°.

(5) Artikel 4, 4°.

(4) Article 4, 2°.

(5) Article 4, 4°.

zigd volgens dezelfde regels die gelden voor de mede-eigendom, te weten door middel van een beslissing die wordt genomen tijdens een vergadering met het vereiste quorum van twee derde. Deze situatie doet vaak problemen rijzen, wanneer er een eigenaar overlijdt en meer dan een erfgenaam heeft. Als de gebruikers, die niet noodzakelijk eigenaars zijn, klagen over de dienstverlening in de inrichting, moet de vergadering van de mede-eigenaars bijeen worden geroepen. De erfgenamen die het aantal mede-eigenaars doen verhogen zouden andere belangen kunnen hebben en de kans bestaat dus dat het quorum niet aanwezig is. Het is dus van belang dat de huidige regeling van de mede-eigendom niet meer wordt toegepast op de overeenkomsten betreffende de dienstverstrekking.

De heer Vanraes stelt voor om bewonersraden uit de grond te stampen. Die raden kunnen de beheerder nuttige informatie verschaffen met het oog op beslissingen terzake. Hij zou de mede-eigenaars vertegenwoordigen maar op dit ogenblik kan hij alleen de problemen in verband met het gebouw als zodanig oplossen. Het is de bedoeling dat de beheerder de gebruikers vertegenwoordigt op het ogenblik dat nieuwe overeenkomsten met de dienstverstrekkers worden ondertekend. Deze overeenkomsten worden gesloten voor de duur van zes jaar om de eerder genoemde redenen. Deze duur is voldoende lang om de kwaliteit van de dienstverlening te beoordelen.

De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat zijn voorstel van ordonnantie ertoe strekt een orgaan in het leven te roepen dat belast is met de controle van de kwaliteit van de dienstverlening : de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake mede-eigendom worden niet gewijzigd.

Mevrouw Marie-Jeanne Riquet geeft te kennen dat haar fractie het voorstel van de heer Vanraes steunt. De spreker meent dat men ervoor moet zorgen dat bejaarden zolang mogelijk in hun woning kunnen blijven. De rusthuizen zijn immers de laatste stap. Bijgevolg moet het leven thuis worden vergemakkelijkt door die personen aangepaste diensten te verlenen.

Het was oorspronkelijk de bedoeling om het voorstel van de heer Vanraes bij het ontwerp van ordonnantie van de regering te voegen, maar van dit ontwerp is niets in huis gekomen. De volksvertegenwoordiger vraagt de minister om uitleg.

Minister Guy Vanhengel antwoordt dat het Verenigd College de ordonnantie van 20 februari 1992 betreffende de instellingen die bejaarden huisvesten ten gronde wilde wijzigen ⁽⁶⁾. Minister Eric Tomas heeft aangekondigd dat elementen uit het voorstel van ordonnantie van de heer

sant la copropriété, c'est-à-dire moyennant une décision prise lors d'une réunion avec un quorum requis des deux tiers. Cette situation pose souvent des problèmes, notamment lorsqu'un propriétaire décède et laisse plusieurs héritiers. Si les utilisateurs – qui ne sont pas nécessairement des propriétaires – se plaignent des services offerts dans l'établissement, il faudra convoquer l'assemblée des copropriétaires. Les héritiers qui viennent augmenter le nombre de copropriétaires pourraient avoir d'autres intérêts et le quorum risque donc de ne pas être atteint. Il importe donc de ne plus appliquer le régime actuel de la copropriété aux contrats de prestations de services.

M. Vanraes propose de créer des conseils d'habitants, qui informeraient utilement le syndic des décisions à prendre dans ce domaine. Celui-ci représenterait les copropriétaires mais actuellement il ne peut résoudre que les problèmes liés à l'immeuble en tant que tel. L'objectif est de permettre au syndic de représenter les utilisateurs au moment de la signature de nouveaux contrats avec les prestataires de services. Les contrats sont conclus pour une durée de six ans pour les raisons précitées. Cette durée est suffisamment longue pour évaluer la qualité des services rendus.

Le député rappelle que sa proposition d'ordonnance vise à créer un organe chargé de contrôler la qualité des services offerts : les dispositions du Code civil en matière de copropriété ne sont pas modifiées.

Mme Marie-Jeanne Riquet fait état du soutien de son groupe à la proposition de M. Vanraes. L'intervenante estime qu'il faut favoriser le maintien des personnes âgées à domicile le plus longtemps possible, les maisons de repos constituant l'ultime étape. Il convient dès lors de faciliter la vie à domicile en offrant à ces personnes des services appropriés.

Il était prévu au départ de joindre la proposition de M. Vanraes au projet d'ordonnance du gouvernement, mais ce dernier n'a pas abouti. La députée souhaiterait une explication du ministre à ce sujet.

Le ministre Guy Vanhengel répond que le Collège réuni souhaitait procéder à une modification en profondeur de l'ordonnance du 20 février 1992 relative aux établissements hébergeant des personnes âgées ⁽⁶⁾. Le ministre Eric Tomas avait annoncé que les éléments de la proposition d'ordonnance de M. Vanraes y seraient insérés, mais le pro-

(6) *Belgisch Staatsblad* van 28 mei 1992.

(6) *Moniteur belge* du 28 mai 1992.

Vanraes in het ontwerp opgenomen zouden worden, maar het ontwerp van het Verenigd College is nog niet af. Hij voegt eraan toe dat het voorstel van de heer Vanraes het mogelijk zou maken om oplossingen te bieden voor de problemen in een bijzondere sector.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon meent dat het niet mogelijk zal zijn om de bepalingen betreffende de mede-eigendom radicaal los te koppelen van die betreffende de levering van diensten, omdat de woningencomplexen die bedoeld worden per definitie eigenaars en bejaarde huurders huisvesten. Bij gebrek aan een juridische overeenkomst, kunnen bepaalde eigenaars hun goed verhuren aan jongere mensen die geen gebruik willen maken van de diensten die in de instelling aangeboden worden.

Men moet de situatie van dit soort woningen dus beter regelen : deze huisvesting hangt willens nillens samen met het aanbod van diensten aan bejaarden. De volksvertegenwoordiger vindt deze problematiek evenwel delicaat, omdat een dergelijk systeem erop zou neerkomen beperkingen op te leggen aan de eigenaar wat betreft de bestemming van zijn goed. Enkel de bepalingen inzake stedenbouw voorzien in dergelijke beperkingen.

De heer Jean-Luc Vanraes wijst erop dat, in deze woningen, de overeenkomst van mede-eigendom reeds bepaalt dat de bewoners tenminste zestig jaar oud moeten zijn.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon stelt voor om het 2° in artikel 2 aan te vullen en te preciseren dat de service-residenties een mede-eigendom vormen waar enkel bejaarden gehuisvest worden en waar bepaalde diensten aangeboden worden.

De volksvertegenwoordiger onderstreept dat het nodig is om de situatie van de huurders en de eigenaars die in deze instellingen verblijven te verduidelijken. Ze herhaalt dat men op juridisch vlak naar meer samenhang moet zoeken tussen het stelsel van de mede-eigendom – in dit geval van bejaarden – en het stelsel van de overeenkomsten waarbij bepaalde diensten aangeboden worden.

De heer Denis Grimberghs vindt dat dit voorstel van ordonnantie getuigt van gezond verstand : het is normaal om een regelgeving op te stellen voor alle instellingen die bejaarden huisvesten, of die nu door de overheid of door particulieren beheerd worden. De service-residenties bestaan in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest en het is belangrijk dat de overheid op dit vlak controle uitoefent. Het is dan ook noodzakelijk om wetbepalingen op te leggen en de juridische problemen in dit verband op te lossen.

Mevrouw Dominique Braeckman heeft vragen bij de noodzaak om een soortgelijke wetgeving aan te nemen voor een monocommunautaire aangelegenheid.

jet du Collège réuni n'a pas pu aboutir. Il ajoute que la proposition de M. Vanraes permettrait déjà d'apporter des réponses dans un secteur particulier.

Mme Anne-Sylvie Mouzon estime qu'il ne sera pas possible de découpler radicalement les dispositions relatives à la copropriété et celles relatives aux prestations de services, car les complexes résidentiels qui sont visés hébergent par définition des propriétaires et des locataires âgés. A défaut de maintien d'un lien juridique, certains propriétaires pourront donner leur bien en location à des personnes plus jeunes qui ne souhaiteront pas recourir aux services proposés dans l'établissement.

Il convient donc de mieux régler la situation de ce type de logements qui vont obligatoirement de pair avec l'offre de services aux personnes âgées. La députée estime néanmoins que cette problématique est délicate, car un tel système reviendrait à imposer des limites au propriétaire concernant l'affectation de son bien. Seules les dispositions en matière d'urbanisme prévoient de telles restrictions.

M. Jean-Luc Vanraes fait observer que, dans ces résidences, le contrat de copropriété prévoit déjà que les utilisateurs doivent être âgés de soixante ans au moins.

Mme Anne-Sylvie Mouzon suggère de compléter le point 2° de l'article 2 en précisant que les résidences-services sont des copropriétés hébergeant exclusivement des personnes âgées et organisant certains services.

La députée souligne la nécessité de clarifier la situation des locataires et des propriétaires vivant dans ces établissements. Elle répète qu'il faut veiller à mieux articuler, sur le plan juridique, le régime de la copropriété – visant en l'occurrence des personnes âgées – et celui des conventions destinées à offrir certains services.

M. Denis Grimberghs estime que cette proposition d'ordonnance relève du bon sens : il est normal de prévoir une réglementation pour l'ensemble des établissements qui hébergent des personnes âgées, qu'ils soient gérés par des personnes publiques ou privées. Les résidences-services existent en Région bruxelloise, et il est important que les pouvoirs publics exercent un contrôle dans ce domaine. Il convient dès lors de prendre les dispositions légales nécessaires, tout en ayant le souci de résoudre les difficultés juridiques soulevées par cette problématique.

Mme Dominique Braeckman s'interroge sur la nécessité d'adopter des législations similaires dans le domaine monocommunautaire.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat men inderdaad ook wetgevend moet optreden binnen de COCOF en de VGC.

Mevrouw Béatrice Fraiteur vraagt waarom er van het ontwerp van de regering niets terechtgekomen is. Was dat door gebrek aan tijd of spelen er andere factoren mee ?

Minister Guy Vanhengel antwoordt dat het het gevolg is van een tijdsgebrek, omdat de ordonnantie van 1992 een zeer ruime sector beslaat.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wijst op het probleem van de definitie van de service-residentie die bedoeld wordt, ongeacht de benaming ervan (7). Artikel 3 beschrijft het stelsel van de mede-eigendom, maar heeft eveneens betrekking op de diensten. De spreekster stelt voor om de inhoud van dit artikel betreffende de mede-eigendom in artikel 2 op te nemen, aangezien dit laatste artikel de specifieke kenmerken van de service-residenties beschrijft. Ze stelt bovendien voor om te preciseren dat het gaat om diensten die tegen betaling aangeboden worden en als principe te hanteren dat deze residenties bedoeld worden, ongeacht hun benaming.

De volksvertegenwoordiger voegt eraan toe dat de vermelding in artikel 3 « die wegens haar organisatie niet beschouwd kan worden als behorend tot de ene of de andere gemeenschap » niet opportuun is omdat zij al opgenomen is in de Grondwet en de bijzondere wetten tot hervorming der instellingen. Men moet evenwel duidelijk bepalen dat de instellingen in mede-eigendom voor de bejaarden die diensten aanbieden, door het Verenigd College erkend moeten worden.

De heer Jean-Luc Vanraes onderstreept dat de diensten-overeenkomsten samengaan met het stelsel van de mede-eigendom en dat deze band behouden moet worden. Het belang van een nieuwe ordonnantie bestaat erin een kwaliteitscontrole van de aangeboden diensten aan de bewoners te organiseren om de huidige moeilijkheden als gevolg van het verschil tussen de soorten contracten te voorkomen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon heeft daar twijfels bij. Ze vraagt of de Raad van State niet geraadpleegd moet worden.

De voorzitter Dominique Braeckman meent dat het interessant zou zijn om de oplossingen van de twee andere Gewesten voor dit probleem te onderzoeken.

De heer Jean-Luc Vanraes is bereid om de informatie te bezorgen die hij in het kader van zijn voorstel verzameld heeft. Hij neemt akte van de opmerking van mevrouw Mouzon en van het feit dat het noodzakelijk is om de bepalingen van artikel 2, 2° beter af te stemmen op de bepalingen in artikel 3.

(7) Artikel 2, 2° van het voorstel van ordonnantie.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond qu'en effet, il convient de légiférer également au sein de la COCOF et de la VGC.

Mme Béatrice Fraiteur souhaiterait savoir pourquoi le projet du gouvernement n'a pas abouti. S'agit-il d'un manque de temps ou est-ce dû à d'autres facteurs ?

Le ministre Guy Vanhengel répond qu'il s'agit d'un manque de temps, car l'ordonnance de 1992 couvre un très large secteur.

Mme Anne-Sylvie Mouzon soulève le problème de la définition de la résidence-service qui est visée quelle que soit sa dénomination (7). L'article 3 décrit le régime de copropriété mais traite également de la problématique des services. L'intervenante propose d'intégrer le contenu de cet article relatif à la copropriété dans l'article 2 puisque celui-ci définit les caractéristiques des résidences-services. Elle suggère en outre de préciser qu'il s'agit de services proposés à titre onéreux en retenant le principe que ces résidences sont visées quelle que soit leur dénomination.

La députée ajoute que la mention « qui, en raison de son organisation, ne peut être considéré comme appartenant à l'une ou l'autre Communauté » figurant à l'article 3 n'est pas opportune car elle est de droit en vertu de la Constitution et des lois spéciales de réformes institutionnelles. Il convient toutefois de préciser clairement que les établissements organisés en copropriété pour des personnes âgées et qui offrent des services doivent être nécessairement agréés par le Collège réuni.

M. Jean-Luc Vanraes souligne que les contrats de services vont de pair avec le régime de la copropriété et que ce lien doit être maintenu. L'intérêt d'une nouvelle ordonnance est d'organiser un contrôle de la qualité des services offerts aux résidents pour éviter les difficultés actuelles liées à la différence entre la nature des contrats.

Mme Anne-Sylvie Mouzon exprime des doutes à ce sujet. Elle soulève la question d'une éventuelle consultation du Conseil d'Etat.

La Présidente Dominique Braeckman estime qu'il serait intéressant d'examiner les solutions apportées à ce problème dans les deux autres régions.

M. Jean-Luc Vanraes se déclare prêt à transmettre les informations qu'il a recueillies dans le cadre de l'élaboration de sa proposition. Il prend note de la remarque de Mme Mouzon et de la nécessité de mieux combiner les dispositions de l'article 2, 2° avec celles de l'article 3.

(7) Article 2, 2° de la proposition d'ordonnance.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon voegt eraan toe dat het recht van mede-eigendom een gevoelige aangelegenheid vormt en dat men voorzichtig moet zijn als men op dit vlak wetgevend optreedt.

De heer Jean-Luc Vanraes legt uit dat de huidige moeilijkheden het gevolg zijn van de contracten voor de levering van diensten en niet van het eigendomsrecht. De toepassing van dit recht op overeenkomsten leidt tot een aantal problemen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat de problemen zullen blijven bestaan als er geen erkenningsprocedure komt.

De heer Denis Grimberghs wijst erop dat het voorstel van de heer Vanraes reeds een erkenning voorstelt ⁽⁸⁾. Hetzelfde procédé zou trouwens opgelegd moeten worden aan de monocommunautaire instellingen. De spreker meent dat het Verenigd College een aantal juridische argumenten zou kunnen aanvoeren, aangezien het College overwogen heeft om op dit vlak wetgevend op te treden.

Hij heeft vragen bij het statuut van de service-residenties in het licht van de bestaande wetgeving betreffende de erkenning van de instellingen voor bejaarden. Is er controle mogelijk in het kader van een stelsel van mede-eigendom?

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon preciseert in dit verband dat de organisatie van de diensten gekoppeld is aan het contract van mede-eigendom dat zelf zeer beschermd is.

Minister Guy Vanhengel herinnert eraan dat een erkenning verplicht is om een instelling voor bejaarden te kunnen exploiteren en dat er verschillende criteria vastgesteld zijn.

De heer Denis Grimberghs voegt eraan toe dat men ervoor moet zorgen dat alle instellingen die bejaarden huisvesten, erkend worden.

Volgens mevrouw Anne-Sylvie Mouzon bestaat de kern van het probleem in het feit dat er een dubbel juridisch stelsel bestaat, met enerzijds de contracten voor de levering van diensten die onder het recht van de verplichtingen vallen, en anderzijds het zakelijke eigendomsrecht. Het is bijzonder moeilijk om deze twee aspecten goed op elkaar af te stemmen.

De heer Denis Grimberghs vraagt zich af of het bestuur belast met de controle op de naleving van de erkenningsvoorwaarden voor de instellingen voor bejaarden zich bewust geworden is van het probleem van de service-residenties.

Mme Anne-Sylvie Mouzon ajoute que le droit de propriété constitue une matière sensible et qu'il faut être prudent lorsqu'on légifère dans ce domaine.

M. Jean-Luc Vanraes explique que les difficultés actuelles sont dues aux contrats de prestations de services et non au droit de propriété. Le fait d'appliquer ce dernier à des conventions pose une série de problèmes.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond que les problèmes persisteront en l'absence d'une procédure d'agrément.

M. Denis Grimberghs fait observer que la proposition de M. Vanraes prévoit déjà un agrément ⁽⁸⁾. Le même procédé devrait d'ailleurs être imposé aux établissements monocommunautaires. L'orateur estime que le Collège réuni pourrait fournir une série d'arguments juridiques, étant donné qu'il a envisagé de légiférer dans ce domaine.

Il s'interroge sur le statut des résidences-services par rapport à la législation existante relative à l'agrément des établissements pour personnes âgées. Dans un système de copropriété, un contrôle est-il impossible par nature ?

Mme Anne-Sylvie Mouzon précise à ce sujet que l'organisation des services est couplée au contrat de copropriété qui lui-même est très protégé.

Le ministre Guy Vanhengel rappelle qu'un agrément est obligatoire pour pouvoir exploiter un établissement pour personnes âgées, et que différents critères sont fixés.

M. Denis Grimberghs ajoute qu'il faut veiller à ce que tous les établissements hébergeant des personnes âgées soient soumis à l'agrément.

Selon Mme Anne-Sylvie Mouzon, le nœud du problème réside dans le fait qu'il existe un double régime juridique, avec d'une part la présence de contrats de prestations de services qui relèvent du droit des obligations et d'autre part le droit réel de la propriété. Il est particulièrement difficile de combiner adéquatement ces deux aspects.

M. Denis Grimberghs se demande si l'administration chargée de vérifier le respect des conditions d'agrément des établissements pour personnes âgées a pris conscience du problème des résidences-services.

(8) Artikelen 4 en volgende.

(8) Articles 4 et suivants.

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar de toelichting van zijn voorstel op bladzijde 3, waar verschillende diensten beschreven worden waar door de bewoners om kan worden verzocht (maaltijden, verpleegkundige verzorging, ...). Men moet erop toezien dat een aantal kwaliteitsnormen nageleefd worden.

Minister Guy Vanhengel wijst erop dat de ordonnantie die de situatie van de rusthuizen regelt, van toepassing is op de woningen die collectief georganiseerd worden, terwijl in dit geval sprake is van individuele woningen.

De heer Denis Grimberghs geeft toe dat het om persoonlijke huisvestingsvoorwaarden gaat, maar voegt eraan toe dat de diensten die aan de bewoners geleverd worden in een woningencomplex georganiseerd worden. Men bevindt zich niet zover van de ordonnantie van 20 februari 1992.

De voorzitter maakt de balans op over de regeling van de werkzaamheden : de commissieleden zullen de documentatie van de heer Vanraes over zijn voorstel van ordonnantie ontvangen, en eventuele amendementen zullen tijdens de volgende vergadering besproken kunnen worden.

Vergadering van 29 april 2004

De heer Jean-Luc Vanraes legt uit dat hij verschillende amendementen heeft ingediend om rekening te houden met de opmerkingen die tijdens de vorige vergadering zijn gemaakt. Het gaat vooral om te vermijden dat afbreuk wordt gedaan van de bepalingen van burgerlijk Wetboek in verband met mede-eigendom. De spreker wijst er echter op dat de Raad van State geen enkele opmerking heeft gemaakt over een eventuele overtreding van de wet van de mede-eigenaar toen hij soortgelijke teksten van het Vlaamse parlement en van het Waalse parlement onderzocht.

De amendementen strekken er bijgevolg toe iedere verwijzing naar de syndicus of naar de bepalingen in verband met de mede-eigendom te schrappen. De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat het onderwerp van zijn voorstel erin bestaat een procedure voor de erkenning van de vennootschappen die diensten verlenen aan bejaarden te regelen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wenst een algemene opmerking te maken. Het voorstel van ordonnantie van de heer Vanraes wil de service-residenties en de wooncomplexen aan de controle van de bi-communautaire inspectiedienst. Zal deze in staat zijn om zijn taken naar behoren uit te oefenen, rekening houdend met het administratieve en begrotingsmiddelen die voorhanden zijn ? De spreker vraagt of het beter is om de inwerkingtreding van de ordonnantie afhankelijk te maken van het besluit van het Verenigd College opdat deze de nodige middelen zou kunnen vrijmaken.

Minister Guy Vanhengel antwoordt dat de inspectiedienst deze extra taken zal kunnen vervullen.

M. Jean-Luc Vanraes renvoie aux développements de sa proposition à la page 3, qui fait état des différents services pouvant être sollicités par les résidents (repas, soins infirmiers...). Il convient de prévoir le respect d'une série de normes de qualité.

Le ministre Guy Vanhengel fait observer que l'ordonnance qui règle la situation des maisons de repos s'applique à des logements organisés de façon collective, alors qu'en l'occurrence il est question de logements individuels.

M. Denis Grimberghs reconnaît qu'il s'agit de conditions d'hébergement individuelles mais il ajoute que les services prestés sont liés à la résidence dans un complexe immobilier. On n'est pas si loin de l'ordonnance du 20 février 1992.

La Présidente fait le point sur l'organisation des travaux : les commissaires recevront la documentation de M. Vanraes concernant sa proposition d'ordonnance, et d'éventuels amendements pourront être débattus au cours de la prochaine réunion.

Réunion du 29 avril 2004

M. Jean-Luc Vanraes explique qu'il a déposé différents amendements afin de tenir compte des remarques émises lors de la réunion précédente. Il s'agit surtout d'éviter de porter atteinte aux dispositions du Code civil relatives à la copropriété. L'orateur relève cependant que le Conseil d'Etat n'a émis aucune remarque concernant une éventuelle atteinte à la loi sur la copropriété lors de l'examen de textes similaires émanant du Parlement flamand et du Parlement wallon.

Les amendements visent par conséquent à supprimer toute référence au syndic ou aux dispositions relatives à la copropriété. Le député rappelle que l'objet de sa proposition est d'organiser une procédure d'agrément pour les sociétés qui offrent des services aux personnes âgées.

Mme Anne-Sylvie Mouzon souhaite émettre une remarque d'ordre général. La proposition d'ordonnance de M. Vanraes prévoit de soumettre les résidences-services et les complexes résidentiels au contrôle du service d'inspection bicommunautaire. Celui-ci sera-t-il en mesure de remplir ses tâches dans de bonnes conditions, compte tenu des moyens administratifs et budgétaires disponibles ? L'intervenante demande s'il est préférable de subordonner l'entrée en vigueur de l'ordonnance à celle de l'arrêté du Collège réuni, afin que ce dernier puisse dégager les moyens nécessaires.

Le ministre Guy Vanhengel répond que le service d'inspection pourra assumer ces tâches supplémentaires.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon vraagt of het eveneens mogelijk zal zijn om de erkenningsaanvragen te behandelen.

Minister Guy Vanhengel bevestigt dat de dienst in staat zal zijn om dit te doen, maar dat er in voorkomend geval personeel zal moeten bijkomen.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Opschrift

Amendement nr. 1

De heer Jean-Luc Vanraes wenst een formele verbetering aan te brengen in het Nederlandse opschrift van zijn voorstel van ordonnantie.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon heeft vragen over de formulering aan het eind van het opschrift « diensten, met uitzondering van huisvesting ». Het voorstel heeft tot doel de situatie van de dienstverstrekkers te regelen, maar dit neemt niet weg dat deze diensten verband kunnen houden met huisvesting. Zij stelt voor om te schrijven : « waar andere diensten dan huisvesting worden aangeboden ».

De spreker wijst erop dat hetzelfde probleem zich voordoet in artikel 2, 2° en in artikel 3.

De heer Denis Grimberghs stelt voor om te schrijven « waar diensten aan bejaarden worden aangeboden » (*Instemming*).

Stemmingen

Amendement nr. 1 en het mondeling amendement bedoeld om de woorden « met uitzondering van huisvesting » te vervangen door het woord « bejaarden » worden aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde opschrift, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 1

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Dit artikel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Mme Anne-Sylvie Mouzon demande s'il pourra également gérer les demandes d'agrément.

Le ministre Guy Vanhengel affirme que le service sera en mesure de le faire, mais qu'il faudra le cas échéant renforcer ses effectifs.

III. Discussion et vote des articles

Titre

Amendement n° 1

M. Jean-Luc Vanraes souhaite introduire une correction de forme dans le titre néerlandais de sa proposition d'ordonnance.

Mme Anne-Sylvie Mouzon s'interroge sur la formulation à la fin du titre : « qui proposent des services, à l'exclusion du logement ». Si la proposition a pour vocation de régler la situation des prestataires de services, il n'empêche que ces services sont liés au logement. Elle propose d'écrire « qui proposent des services autres que le logement ».

L'intervenante souligne que le même problème se pose à l'article 2, 2° et à l'article 3.

M. Denis Grimberghs suggère d'indiquer « qui proposent des services aux personnes âgées ». (*Assentiment*).

Votes

L'amendement n° 1 ainsi qu'un amendement oral visant à remplacer les mots « , à l'exclusion du logement » par « aux personnes âgées » sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

L'intitulé du titre, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 1^{er}

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

*Artikel 2**Amendement nr. 2*

De heer Jean-Luc Vanraes wil hiermee antwoorden op de opmerking van mevrouw Anne-Sylvie Mouzon om te preciseren in dit artikel dat het om instellingen voor bejaarden gaat. In de tekst van het voorstel komt deze verduidelijking tot uiting in artikel 3.

Amendementen nrs 3 en 4

De heer Jean-Luc Vanraes legt uit dat deze amendementen ertoe strekken de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen » te schrappen en te vervangen door het woord « diensten » om iedere verwijzing naar de wet op de mede-eigendom te schrappen.

Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

De amendementen nrs 3 en 4 worden aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een mondeling amendement bedoeld om de woorden « met uitzondering van huisvesting » te vervangen door de woorden « voor bejaarden » in artikel 2, 2°, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

*Artikel 3**Amendement nr. 5*

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar de opmerking die hij gemaakt heeft in dit verband tijdens de algemene bespreking.

Amendement nr. 6

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar de amendementen nrs 3 en 4.

Aan het slot van artikel 3, stelt mevrouw Anne-Sylvie Mouzon voor om de woorden « met uitzondering van huisvesting » te schrappen om te sporen met wijzigingen aangebracht in het opschrift en in artikel 2, 2°. (*Instemming*).

*Article 2**Amendement n° 2*

M. Jean-Luc Vanraes entend ainsi répondre à la remarque de Mme Anne-Sylvie Mouzon visant à préciser dans cet article qu'il s'agit d'établissements destinés à des personnes âgées. Dans le texte de la proposition, cette précision n'apparaît qu'à l'article 3.

Amendements nos 3 et 4

M. Jean-Luc Vanraes explique que ces amendements visent à supprimer les mots « équipements communs de services » et à les remplacer par le mot « services » afin de supprimer toute référence à la loi sur la copropriété.

Votes

L'amendement n° 2 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Les amendements nos 3 et 4 sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

Un amendement oral visant à remplacer les mots « à l'exclusion du logement » par « aux personnes âgées » à l'article 2, 2° est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 2, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

*Article 3**Amendement n° 5*

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à la remarque émise à ce sujet lors de la discussion générale.

Amendement n° 6

M. Jean-Luc Vanraes renvoie aux amendements nos 3 et 4.

A la fin de l'article 3, Mme Anne-Sylvie Mouzon propose de supprimer les termes « à l'exclusion du logement », pour respecter la logique des modifications apportées au titre et à l'article 2, 2°. (*Assentiment*).

Stemmingen

Amendementen nrs 5 en 6 worden aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Een mondeling amendement dat ertoe strekt de woorden « met uitzondering van de huisvesting » wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

*Artikel 4**Amendement nr. 7*

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar de amendementen nrs 3, 4 en 6.

Amendement nr. 8

De heer Jean-Luc Vanraes preciseert dat het Verenigd College de voorwaarden zal moeten opsommen waaraan de diensten moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een erkenning.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon meent dat dit amendement een te beperkende strekking heeft. Immers, door in het 3de lid te stellen dat deze normen onder meer betrekking kunnen hebben op de volgende elementen, verplicht men het Verenigd College ertoe normen vast te stellen op basis van de 1° tot 8° die in de ordonnantie worden opgesomd. De spreker stelt de volgende formulering voor : « Deze normen hebben ten minste betrekking op de volgende elementen ». De commissie gaat eeparig akkoord met deze wijziging.

De heer Jean-Luc Vanraes trekt bijgevolg zijn amendement in.

Amendement nr. 9

De heer Jean-Luc Vanraes herinnert eraan dat het niet opgaat om te verwijzen naar regels in verband met de gedwongen mede-eigendom.

De heer Paul Galand vraagt of de mede-eigenaars verschillende mandatarissen kunnen hebben.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon antwoordt dat elke mede-eigenaar zich kan laten vertegenwoordigen door een mandataris bij de stemmingen in de algemene vergadering. Hun mandataris moet dus in het enkelvoud blijven staan.

Stemmingen

Amendement nr. 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Votes

Les amendements n^{os} 5 et 6 sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

Un amendement oral visant à supprimer les termes « à l'exclusion du logement » est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

*Article 4**Amendement n° 7*

M. Jean-Luc Vanraes renvoie aux amendements n^{os} 3, 4 et 6.

Amendement n° 8

M. Jean-Luc Vanraes précise que le Collège réuni devra énumérer limitativement les conditions auxquelles doivent satisfaire les services proposés pour obtenir l'agrément.

Mme Anne-Sylvie Mouzon estime que cet amendement a une portée trop restrictive. En effet, en indiquant au 3ème alinéa que « ces normes se rapportent aux éléments suivants », on oblige le Collège réuni à arrêter des normes sur la base des points 1° à 8° énumérés dans l'ordonnance. L'oratrice suggère la formulation suivante : « Ces normes se rapportent au moins aux éléments suivants ». La commission retient cette modification à l'unanimité.

M. Jean-Luc Vanraes retire dès lors son amendement.

Amendement n° 9

M. Jean-Luc Vanraes rappelle qu'il est inapproprié de faire référence aux règles relatives à la copropriété forcée.

M. Paul Galand demande si les copropriétaires peuvent avoir plusieurs mandataires.

Mme Anne-Sylvie Mouzon répond que chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire lors des votes au sein de l'assemblée générale. Il convient donc de laisser « leur mandataire » au singulier.

Votes

L'amendement n° 7 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Een mondeling amendement dat ertoe strekt in het 3de lid de woorden « kunnen onder meer betrekking hebben op » te vervangen door de woorden « hebben ten minste betrekking op », wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 9 aanwezige leden.

Artikel 5

Amendement nr. 10

De heer Jean-Luc Vanraes wenst een vormverbetering in de Nederlandse tekst aan te brengen.

Amendement nr. 11

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon heeft vragen bij de woorden « of hun mandataris » die in het amendement voorgesteld worden. Gaat het om de mandatarissen die de mede-eigenaars vertegenwoordigen op de vergaderingen van de algemene vergadering – zoals het geval is in artikel 4,8° – of gaat het om de mandataris van alle mede-eigenaars ?

De heer Jean-Luc Vanraes antwoordt dat het gaat om de mandataris van de dienstverstrekkers die de erkenning aanvragen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon herinnert eraan dat men een onderscheid moet maken tussen de wet op de mede-eigendom en de bepalingen van het voorstel van ordonnantie dat ertoe strekt de situatie van de dienstverstrekkers te regelen.

In artikel 5, net als in artikel 4, wordt met « mandataris » dus bedoeld, de mandataris van de mede-eigenaars in hun betrekkingen met het Verenigd College en de inspectie, en niet de mandataris die elke eigenaar zou kunnen aanwijzen om hem in de raad van de mede-eigenaars te vertegenwoordigen.

De heer Jean-Luc Vanraes legt uit dat het Verenigd College een mandataris van de mede-eigenaars als gesprekspartner zal hebben, wanneer men de erkenningsaanvragen zal moeten behandelen waarin de kwaliteit van de voorgestelde diensten beschreven worden.

Stemmingen

Amendement nr. 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

L'amendement n° 9 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Un amendement oral visant à remplacer au 3ème alinéa les mots « peuvent notamment se rapporter » par les mots « se rapportent au moins » est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

Article 5

Amendement n° 10

M. Jean-Luc Vanraes souhaite introduire une amélioration de forme dans le texte néerlandais.

Amendement n° 11

Mme Anne-Sylvie Mouzon s'interroge sur les mots « ou leur mandataire » proposés dans l'amendement. S'agit-il des mandataires qui représentent les copropriétaires aux réunions de l'assemblée générale – comme c'est le cas à l'article 4, 8° – ou bien vise-t-on le mandataire de tous les copropriétaires ?

M. Jean-Luc Vanraes répond qu'il s'agit du mandataire des prestataires de services qui sollicite l'agrément.

Mme Anne-Sylvie Mouzon rappelle qu'il faut faire la distinction entre la loi sur la copropriété et les dispositions de la proposition d'ordonnance visant à régler la situation des prestataires de services.

Il semble donc bien qu'à l'article 5, comme à l'article 4, le « mandataire » est le mandataire des copropriétaires dans leur relation avec le Collège réuni et l'inspection et non pas le mandataire que chaque propriétaire pourrait désigner pour le représenter à l'assemblée des copropriétaires.

M. Jean-Luc Vanraes explique que le Collège réuni aura comme interlocuteur un mandataire des copropriétaires lorsqu'il s'agira de traiter les demandes d'agrément attestant de la qualité des services proposés.

Votes

L'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

Amendement nr. 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 6

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 6 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 7

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 8

Amendement nr. 12

De heer Jean-Luc Vanraes preciseert dat het Verenigd College bevoegd is om vast te stellen dat de erkenningsvoorwaarden niet meer nageleefd worden, en dat het College de syndicus-dienstverstrekker in gebreke moet stellen.

Amendement 13

De heer Jean-Luc Vanraes herhaalt dat het niet gepast is om te verwijzen naar de syndicus. Zijn taken worden beperkt omschreven in het burgerlijk Wetboek

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon stelt voor om de zin als volgt te formuleren : « de mede-eigenaars van de voorziening of hun mandataris ». (*Instemming*).

Amendement 14

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar zijn verantwoording bij amendement nr. 13.

Amendement 15

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar zijn verantwoording bij amendement nr. 13.

L'amendement n° 11 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 5, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 6

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 6 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 7

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 7 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 8

Amendement n° 12

M. Jean-Luc Vanraes souhaite préciser que le Collège réuni est compétent pour constater que les conditions de l'agrément ne sont plus remplies et qu'il lui appartient d'adresser une mise en demeure au gestionnaire-prestataire de services.

Amendement n° 13

M. Jean-Luc Vanraes rappelle qu'il est inapproprié de faire référence au syndic, dont les tâches sont limitativement énumérées dans le Code civil.

Mme Anne-Sylvie Mouzon propose de reformuler la phrase comme suit : « les copropriétaires de l'établissement ou leur mandataire ». (*Assentiment*).

Amendement n° 14

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à sa justification relative à l'amendement n° 13.

Amendement n° 15

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à sa justification relative à l'amendement n° 13.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon stelt dezelfde formulering voor als die van amendement nr. 13. (*Instemming*).

Stemmingen

Amendement nr. 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het mondeling gesubamendeerde amendement nr. 13, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het mondeling gesubamendeerde amendement nr. 15, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 8, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 9

Amendement nr. 16

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar zijn amendementen nrs 3, 4, 6 en 7.

Amendement nr. 17

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar zijn amendementen nrs 3, 4, 6, 7 en 16.

Stemmingen

De amendementen nrs 16 en 17 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 9, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 10

Amendement nr. 18

De heer Jean-Luc Vanraes wil via dit amendement een beroepsprocedure invoeren tegen iedere beslissing tot weigering of intrekking van een erkenning van de syndicusdienstverstrekker.

De heer Paul Galand vraagt of in dat geval de adviesraad een advies moet uitbrengen.

Mme Anne-Sylvie Mouzon suggère la même formulation que celle proposée à l'amendement n° 13. (*Assentiment*).

Votes

L'amendement n° 12 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 13, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 14 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 15, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 8, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 9

Amendement n° 16

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à ses amendements n°s 3, 4, 6 et 7.

Amendement n° 17

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à ses amendements n°s 3, 4, 6, 7 et 16.

Votes

Les amendements n°s 16 et 17 sont adoptés à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 9, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 10

Amendement n° 18

M. Jean-Luc Vanraes souhaite par cet amendement introduire une procédure de recours contre toute décision de refus ou de retrait d'agrément du gestionnaire-prestataire de services.

M. Paul Galand demande si, dans cette hypothèse, le Conseil consultatif est appelé à donner un avis.

De heer Jean-Luc Vanraes antwoordt dat het Verenigd College daarover moet beslissen.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon wijst erop dat dit amendement een facultatief opschortend beroep invoert (« er kan een opschortend beroep worden ingesteld ») behalve wanneer artikel 9 toegepast wordt.

De volksvertegenwoordiger vraagt zich af hoe men dit beroep kan verzoenen met een beroep voor de Raad van State. Indien de wet een administratief beroep organiseert, moet men dit middel tot beroep uitputten alvorens een vordering bij de Raad van State in te stellen. Dat is hier niet het geval, aangezien het amendement in een facultatief beroep voorziet. Het opschortende karakter zal echter belangrijke gevolgen hebben voor de procedure. In deze omstandigheden zal het voor het Verenigd College zeer moeilijk worden om de beroepstermijnen vast te stellen.

Gelet op deze opmerkingen beslist de heer Jean-Luc Vanraes om zijn amendement in te trekken.

Stemming

Artikel 10 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 11

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 12

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 12 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 13

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

M. Jean-Luc Vanraes répond qu'il revient au Collège réuni d'en décider.

Mme Anne-Sylvie Mouzon fait observer que cet amendement prévoit un recours facultatif avec effet suspensif (« un recours suspensif peut être introduit ») sauf lorsqu'il est fait application de l'article 9.

La députée se demande comment concilier ce recours avec un recours devant le Conseil d'Etat. Si un recours administratif est organisé par la loi, il convient d'épuiser cette voie de recours avant de porter une action devant le Conseil d'Etat. Ce n'est pas le cas en l'espèce puisque l'amendement prévoit un recours facultatif. Cependant, son caractère suspensif aura des effets non négligeables en termes de procédure. Dans ces circonstances, il sera particulièrement malaisé pour le Collège réuni de déterminer les délais de recours.

Compte tenu de ces remarques, M. Jean-Luc Vanraes décide de retirer son amendement.

Vote

L'article 10 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 11

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 11 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 12

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 12 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 13

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 13 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Artikel 14

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 14 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

*Artikel 15**Amendement nr. 19*

De heer Jean-Luc Vanraes verwijst naar zijn verantwoording bij amendement.

Mevrouw Anne-Sylvie Mouzon stelt voor om in dit amendement de woorden « eveneens de overgangsmaatregelen zal vaststellen » te vervangen door de woorden « de overgangsmaatregelen kan vaststellen ». (*Instemming*).

Stemming

Het mondeling gesubamendeerde amendement nr. 19, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 15 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

IV. Stemming over het geheel

Het aldus geamendeerde voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur,

Anne-Sylvie MOUZON

De Voorzitter,

Jean-Luc VANRAES

Article 14

Cet article ne suscite pas de commentaires.

Vote

L'article 14 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

*Article 15**Amendement n° 19*

M. Jean-Luc Vanraes renvoie à la justification de son amendement.

Mme Anne-Sylvie Mouzon suggère de remplacer dans cet amendement les mots « fixera également d'éventuelles » par les mots « peut fixer les [mesures transitoires] ». (*Assentiment*).

Votes

L'amendement n° 19, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 15, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

IV. Vote sur l'ensemble

La proposition d'ordonnance dans son ensemble, telle qu'amendée, est adoptée à l'unanimité des 13 membres présents.

Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse,

Anne-Sylvie MOUZON

Le Président,

Jean-Luc VANRAES

V. Tekst aangenomen door de commissie**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**betreffende de serviceresidenties
en woningcomplexen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
die beheerst worden door het regime van de
gedwongen mede-eigendom en
die diensten aan
bejaarde personen aanbieden**

HOOFDSTUK 1

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 zestig jaar;
- 2° serviceresidentie en woningcomplex die diensten aan bejaarde personen aanbieden : voorziening bestaande uit één of meerdere gebouwen, welke ook hun benaming is, en die bestemd zijn voor bejaarde personen, die functioneel een geheel vormen en die privé-woningen omvatten waar bejaarde personen een zelfstandig leven kunnen leiden en die diensten aanbieden 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-dienstverstrekker : de rechts- of natuurlijke persoon of personen die in een voorziening zoals bedoeld in artikel 2, 2°, een geheel van diensten aanbieden;
- 5° directeur : de natuurlijke persoon door de beheerder-dienstverstrekker belast met de dagelijkse leiding over het geheel van aangeboden diensten en de vertegenwoordiging van de beheerder-dienstverstrekker tegenover de administratie;
- 6° burgemeester : de burgemeester van de gemeente waar de in artikel 2, 2° bedoelde voorziening is gevestigd.

V. Texte adopté par la commission**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
aux personnes âgées**

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 soixante ans au moins;
- 2° résidence-service et complexe résidentiel qui proposent des services aux personnes âgées : établissement composé d'un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, destiné(s) à des personnes âgées constituant fonctionnellement un ensemble et comprenant des logements particuliers permettant aux personnes âgées une vie indépendante, ainsi que des 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 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 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°.

Artikel 3

Deze ordonnantie is van toepassing op elke in artikel 2, 2° bedoelde voorziening, gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, vallend onder het regime van de gedwongen mede-eigendom in de zin van de artikelen 577 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en waar diensten 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, moet de aangeboden dienstverlening in de voorzieningen aan de door het Verenigd College vastgestelde normen beantwoorden, na advies van de afdeling.

Deze normen hebben ten minste betrekking 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 taalaanhorigheid;
- 4° de wijzen van participatie van de gebruikers van de diensten 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 diensten, 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 gesloten tussen de mede-eigenaars of hun mandataris en de kandidaat beheerder-dienstverstrekker.

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 est soumis au régime de la copropriété forcée au sens des articles 577 et suivants du Code civil, et où des services 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 services proposés dans les établissements doivent répondre aux normes arrêtées par le Collège réuni, après avis de la section.

Ces normes se rapportent au moins 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 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 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 habitants, entre les copropriétaires ou leur mandataire et le candidat gestionnaire-prestataire de services.

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°, voor zover 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 mede-eigenaars van de voorziening of hun mandataris ter kennis gebracht binnen 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 het 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 de diensten van het Verenigd College vaststellen dat de voorwaarden van artikel 4, derde lid niet of niet meer worden gerespecteerd, niettegenstaande een ingebrekestelling door dit College per aangetekend schrijven, waarbij de beheerder-dienstverstrekker verzocht wordt deze toestand binnen dertig dagen te verhelpen, 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

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° 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 aux copropriétaires de l'établissement ou à leur mandataire 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

Lorsque les services du Collège réuni constatent que les conditions déterminées par l'article 4, 3ème alinéa, ne sont pas ou ne sont plus respectées, nonobstant une mise en demeure dudit Collège par recommandé invitant le gestionnaire-prestataire de services à y remédier dans un délai de trente jours, 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

dagen te rekenen vanaf de vaststelling. Bovendien worden, binnen dezelfde termijn, de mede-eigenaars van de voorziening bedoeld in artikel 2, 2°, of hun mandataris onmiddellijk van deze beslissing op de hoogte gebracht. Deze stellen, na advies van de bewonersraad, een nieuwe dienstverstrekkende-beheerder voor aan de 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 bevelen van de erkenning van de dienstverstrekkende-beheerder; deze beslissing wordt terstond ter kennis gebracht van de mede-eigenaars van de voorziening of hun mandataris. 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 exploitatie en aanbidding van het geheel van diensten door de dienstverstrekkende-beheerder indien geen aanvraag tot erkenning werd ingediend binnen een termijn van zestig 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 diensten in door de dienstverstrekkende-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, ter kennis worden gebracht 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 zestig dagen meegedeeld aan de burgemeester, die een register bijhoudt dat ten gemeentehuize kan worden geraadpleegd.

à dater de la constatation. En outre, les copropriétaires de l'établissement visé à l'article 2, 2° ou leur mandataire sont immédiatement informés de cette décision dans le même délai. Ils proposent, après avis du conseil des habitants, un nouveau gestionnaire-prestataire de services aux 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 des copropriétaires de l'établissement ou de leur mandataire. 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 des services par le gestionnaire-prestataire de services si aucune demande d'agrément n'a été déposée dans un délai de soixante 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 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.

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 dit laatste 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 om 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 veertien dagen na de vaststelling van de overtreding.

Artikel 14

Wordt bestraft 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.

HOOFDSTUKIV
Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 15

De bepalingen van deze ordonnantie treden in werking op de datum van inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit van het Verenigd College, dat de overgangsmaatregelen kan vaststellen.

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 quinze 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

Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution du Collège réuni, qui peut fixer des mesures transitoires.

Bijlage**Amendementen**

Nr. 1 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Opschrift

Het woord « woningencomplexen » in het opschrift van het voorstel te vervangen door « *woningcomplexen* ».

VERANTWOORDING

De correcte schrijfwijze van het bedoelde woord wordt aldus gebruikt.

Nr. 2 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 2

In het 2°, het woord « woningencomplex » te vervangen door « *woningcomplex* ».

Vervolledigen na de woorden « welke ook hun benaming is » de woorden « *en die bestemd zijn voor bejaarde personen* » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Een wezenlijk kenmerk van de te reglementeren voorzieningen wordt zo duidelijker gepreciseerd.

Nr. 3 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 2

In het 2°, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen bieden » te vervangen door de woorden « *diensten aanbieden* ».

In het 4°, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen » te vervangen door het woord « *diensten* ».

VERANTWOORDING

Het is juist te zeggen dat de beheerder-dienstverstreker « diensten » aanbiedt, zelfs indien hij daartoe « uitrustingen » hanteert die hem toebehoren.

Annexe**Amendements**

N° 1 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Titre

Dans le titre en néerlandais de la proposition, remplacer le mot « woningencomplexen » par « *woningcomplexen* ».

JUSTIFICATION

L'orthographe correcte du mot est ainsi utilisée.

N° 2 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 2

Au point 2°, remplacer dans le texte néerlandais le mot « woningencomplex » par le mot « *woningcomplex* ».

Ajouter après les mots « quelle qu'en soit la dénomination » les mots : « *..., destiné(s) à des personnes âgées* ».

JUSTIFICATION

La caractéristique fondamentale des établissements à réglementer est ainsi précisée.

N° 3 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 2

Au point 2°, supprimer les mots « équipements communs de ».

Au point 4°, remplacer les mots « d'équipements communs de services » par les mots « *de services* ».

JUSTIFICATION

Il est plus exact de dire que le gestionnaire-prestataire de services offre « des services » et ce même s'il utilise pour ce faire des « équipements » qui lui appartiennent.

Nr.4 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 2

In het 5°, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen » **te vervangen door het woord** « *diensten* ».

VERANTWOORDING

Samenhang met het 4°.

Nr. 5 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 3

Het zinsdeel « die wegens haar organisatie niet beschouwd kan worden als behorend tot de ene of de andere gemeenschap, » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Elke voorziening bedoeld in artikel 2, 2° wordt bedoeld door het voorstel.

Nr. 6 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 3

De woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen » **te vervangen door het woord** « *diensten* ».

VERANTWOORDING

Er wordt verwezen naar de verantwoording bij amendementen nrs 3 en 4.

Nr. 7 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 4

In het tweede lid, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen en de » **te doen vervallen.**

In het derde lid, 4° en 7°, de woorden « gemeenschappelijke uitrustingen » **te vervangen door het woord** « *diensten* ».

VERANTWOORDING

Er wordt verwezen naar de verantwoording bij amendementen nrs 3 en 4.

N° 4 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 2

Au point 5°, remplacer les mots « des équipements communs de services » **par les mots** « *des services* ».

JUSTIFICATION

Cohérence avec le point 4°.

N° 5 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 3

Supprimer la phrase : "..., qui, en raison de son organisation, ne peut être considéré comme appartenant à l'une ou à l'autre Communauté, ».

JUSTIFICATION

Est visé par la proposition, chaque établissement défini à l'article 2, 2°.

N° 6 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 3

Remplacer les mots « équipements communs de services » **par le mot** « *services* ».

JUSTIFICATION

Renvoi à la justification des amendements nos 3 et 4.

N° 7 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 4

Au 2ème alinea, supprimer les mots « les équipements communs de services et ».

Au 3ème alinéa, points 4° et 7°, supprimer les mots « équipements communs de ».

JUSTIFICATION

Renvoi à la justification des amendements nos 3 et 4.

Nr. 8 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 4

In het derde lid, de woorden « kunnen onder meer betrekking hebben » te vervangen door de woorden « hebben betrekking ».

VERANTWOORDING

Hierdoor is het duidelijk dat het gaat om een limitatieve opsomming van principes waar de aangeboden dienstverlening aan moet voldoen. De tussenkomst van het Verenigd College beperkt zich op deze manier tot hetgeen strikt noodzakelijk is om deze principes uit te voeren.

Nr. 9 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 4

In het derde lid, 8°, de woorden « vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus » te vervangen door de woorden « de mede-eigenaars of hun mandataris ».

VERANTWOORDING

Deze ordonnantie beoogt geenszins tussen te komen in de regels die de gedwongen mede-eigendom beheersen ; zij gebruikt bijgevolg evenmin de aan deze reglementering specifieke termen.

Nr. 10 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Article 5

In het eerste lid, tussen de woorden « voor » en « die » het woord « zover » in te voegen.

VERANTWOORDING

Verbetering van de Nederlandse tekst.

Nr. 11 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 5

In het derde lid, het woord « syndicus » te vervangen door het woord « mede-eigenaars ».

Na het woord « voorziening », de woorden « of hun mandataris » toe te voegen.

N° 8 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 4

Au 3ème alinéa, remplacer les mots « peuvent notamment se rapporter » par les mots « se rapportent ».

JUSTIFICATION

Ainsi il est clair qu'il s'agit d'une énumération limitative des éléments auxquels doivent répondre les services proposés pour l'obtention de l'agrément. L'intervention du Collège réuni se limite de cette façon au strict nécessaire pour l'exécution de ces éléments.

N° 9 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 4

Au 3ème alinéa, point 8°, remplacer les mots « l'association des copropriétaires représentée par le syndic » par les mots « les copropriétaires ou leur mandataire ».

JUSTIFICATION

L'ordonnance n'entend pas intervenir dans les règles qui gèrent la copropriété forcée et ne mentionne donc pas les termes spécifiques à cette réglementation.

N° 10 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 5

Au 1^{er} alinéa, insérer dans le texte néerlandais le mot « zover » entre les mots « voor » et « die ».

JUSTIFICATION

Amélioration du texte néerlandais.

N° 11 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 5

Au 3ème alinéa, remplacer les mots « au syndic » par les mots « aux copropriétaires ».

Ajouter les mots « ou leur mandataire » après le mot « l'établissement ».

VERANTWOORDING

Het is onnodig om de terminologie te gebruiken in verband met de organen van de mede-eigendom.

Nr. 12 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

*Artikel 8***Het eerste lid als volgt te herformuleren :**

« Wanneer de diensten van het Verenigd College vaststellen dat de voorwaarden van artikel 4, 3de lid niet of niet meer worden gerespecteerd, niettegenstaande een ingebrekestelling door dit College per aangetekend schrijven, waarbij de beheerder-dienstverstrekker uitgenodigd wordt deze toestand te verhelpen, dan wordt de erkenning geweigerd of ingetrokken, na advies van de afdeling ».

VERANTWOORDING

Het is nodig onnauwkeurigheden te vermijden en te bepalen wie bevoegd is om de vaststellingen te doen, alsook om een ingebrekestelling mogelijk te maken.

Nr. 13 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 8

In het tweede lid, tweede zin, de woorden « syndicus van de voorziening » te vervangen door de woorden « de mandataris van de mede-eigenaars van de voorziening ».

VERANTWOORDING

Aan de syndicus wordt geen enkele bijkomende taak opgelegd; zijn taken worden op beperkende wijze opgesomd door artikel 577 e.v. B.W. De mede-eigenaars kunnen dus vrij een mandataris kiezen.

Nr. 14 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 8

In het tweede lid, laatste zin, de woorden « vereniging van » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Samenhang met artikel 8, tweede lid, tweede zin. De vermelding van een orgaan zoals de vereniging van mede-eigenaars is niet nodig.

JUSTIFICATION

Il n'est pas nécessaire d'utiliser la terminologie se rapportant aux organes de la copropriété.

N°12 (de M. Jean-Luc VANRAES)

*Article 8***Reformuler le 1^{er} alinéa comme suit :**

« Lorsque les services du Collège réuni constatent que les conditions déterminées par l'article 4, 3^{ème} alinéa, ne sont pas ou ne sont plus respectées, nonobstant une mise en demeure dudit Collège par recommandé invitant le gestionnaire-prestataire de services à y remédier dans un délai de trente jours, l'agrément est refusé ou retiré, après avis de la section ».

JUSTIFICATION

Il importe d'éviter des imprécisions et de préciser qui est habilité aux constatations, ainsi que de prévoir une mise en demeure.

N° 13 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 8

Au 2^{ème} alinéa, 2^{ème} phrase, remplacer les mots « syndic de l'établissement » par les mots « le mandataire des copropriétaires de l'établissement ».

Justification

Aucune tâche supplémentaire n'est ainsi imposée au syndic, dont les tâches sont énumérées limitativement par l'article 577 et suivants du Code civil. Les copropriétaires font librement appel à un mandataire de leur choix.

N° 14 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 8

Au 2^{ème} alinéa, dernière phrase, remplacer les mots : « à l'association des » par le mot « aux ».

JUSTIFICATION

Cohérence avec l'article 8, 2^{ème} alinéa, 2^{ème} phrase. La mention d'un organe tel que l'association des copropriétaires n'est pas nécessaire.

Nr. 15 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 8

In het derde lid, de woorden « vergadering van mede-eigenaars en van de syndicus » te vervangen door de woorden « mandataris van de mede-eigenaars ».

VERANTWOORDING

Het is onnodig organen van de mede-eigendom hierbij te betrekken; de mede-eigenaars kunnen vrij een beroep doen op de mandataris van hun keuze.

Nr. 16 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 9

In het eerste lid, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen » te vervangen door het woord « diensten ».

VERANTWOORDING

Samenhang met de artikelen 2, 4^o en 5^o, 3 en 4, tweede lid.

Nr. 17 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 9

In het tweede lid, de woorden « gemeenschappelijke dienstuitrustingen in » te vervangen door het woord « diensten ».

VERANTWOORDING

Samenhang met artikel 2, 4^o en 5^o, artikel 3 ; artikel 4, tweede lid en artikel 9, eerste lid.

Nr. 18 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 10

Een tweede lid toe te voegen, luidend « Beroep »

« Tegen elke beslissing tot weigering of tot intrekking van de erkenning van de beheerder-dienstverstrekker, kan bij een Commissie van Beroep, voorgezeten door een magistraat een opschortend beroep worden ingesteld.

N° 15 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 8

Au 3^{ème} alinéa, remplacer les mots « de l'assemblée des copropriétaires et du syndic » par les mots « du mandataire des copropriétaires ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas nécessaire d'impliquer ici les organes de la copropriété; les copropriétaires peuvent faire librement appel au mandataire de leur choix.

N°16 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 9

Au 1^{er} alinéa, remplacer les mots « d'équipements communs de » par le mot « des ».

JUSTIFICATION

Cohérence avec les articles 2, points 4^o et 5^o, 3 et 4, 2^{ème} alinéa.

N° 17 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 9

Au 2^{ème} alinéa, supprimer les mots « équipements communs de ».

JUSTIFICATION

Cohérence avec l'article 2, points 4^o et 5^o, l'article 3; l'article 4, 2^{ème} alinéa et l'article 9, 1^{er} alinéa.

N° 18 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 10

Ajouter un 2^{ème} alinéa, intitulé : « Recours ».

« Un recours suspensif peut être introduit auprès d'une Commission de recours présidée par un magistrat contre toute décision de refus ou de retrait d'agrément du gestionnaire-prestataire de services.

Het Verenigd College regelt de samenstelling en de werking van de Commissie. Het bepaalt de procedure en de termijnen van het beroep ».

Wanneer artikel 9, 2de lid wordt toegepast, is het beroep niet opschortend.

VERANTWOORDING

De invoering van een beroepsprocedure lijkt billijk.

Nr. 19 (van de heer Jean-Luc VANRAES)

Artikel 15

Dit artikel te vervangen door de volgende bepaling :
« De bepalingen van deze ordonnantie treden in werking op de datum van inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit van het Verenigd College, dat eveneens de eventuele overgangsmaatregelen zal vaststellen. ».

VERANTWOORDING

Er dient geen melding gemaakt van ter zake niet van toepassing zijnde uitvoeringsbesluiten van het Verenigd College; hier gaat het er om een regeling uit te werken die specifiek betrekking heeft om een bijzonder type van voorziening.

Le Collège réuni règle la composition et le fonctionnement de cette Commission. Il détermine la procédure et les délais du recours ».

Lorsqu'il est fait application de l'article 9, 2ème alinéa, le recours n'est pas suspensif.

JUSTIFICATION

L'introduction d'une procédure de recours semble équitable.

N°19 (de M. Jean-Luc VANRAES)

Article 15

Remplacer cet article par la disposition suivante :
« Les dispositions de la présente ordonnance entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution du Collège réuni, qui fixera également d'éventuelles mesures transitoires. ».

JUSTIFICATION

Il ne faut pas faire mention d'arrêtés du Collège réuni qui ne sont pas applicables dans ce cas d'espèce; il s'agit ici d'adopter une réglementation spécifique à un type particulier d'établissements.

