

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 1991-1992

4 MAI 1992

---

### PROJET D'ORDONNANCE

**concernant les normes  
de qualité et de sécurité  
de logements meublés**

---

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames. Messieurs.

La location de CHAMBRES MEUBLEES est un phénomène typique des grandes villes.

Depuis toujours, Bruxelles fait fonction de ville d'accueil pour tous ceux qui, pour l'une ou l'autre raison, se voient obligés de quitter leur milieu pour disparaître dans l'anonymat d'une grande ville.

Les occupants des chambres meublées sont dès lors principalement issus des couches les moins nanties de la population et peuvent se classer en deux catégories:

1. les isolés de milieux assez différents qui, pour divers motifs, se sont appauvris:
2. ceux qui ont toujours été pauvres et qui, après avoir éventuellement travaillé dans un circuit marginal, se retrouvent condamnés au minimum vital à un âge moyen.

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

---

GEWONE ZITTING 1991-1992

4 MEI 1992

---

### ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**betreffende de kwaliteits-  
en veiligheidsnormen  
voor gemeubelde woningen**

---

### MEMORIE VAN TOELICHTING

Dames en Heren.

Het wonen in GEMEUBELDE KAMERS is een typisch grootstedelijk verschijnsel.

Brussel heeft altijd een onthaalfunctie gekend voor hen die, omwille van een of andere tegenslag, hun omgeving verlaten en de anonimiteit van de grootstad opzoeken.

De bewoners van gemeubelde kamers zijn dan ook hoofdzakelijk minder gegoede burgers die in twee categorieën kunnen worden ingedeeld:

1. alleenstaanden uit vrij verschillende milieus, die om uiteenlopende redenen in de armoede zijn terecht gekomen:
2. bewoners die steeds in armoede hebben geleefd, eventueel wel gewerkt hebben in een marginaal arbeidscircuit, om dan vanaf hun middelbare leeftijd aangewezen te zijn op het bestaansminimum.

Dans les bas-quartiers, nous trouvons généralement une concentration de chambres meublées. La plupart du temps, il s'agit d'anciens quartiers commerçants florissants qui, peu à peu, ont été abandonnés. En l'absence d'une politique du logement efficace, ces rues sont restées vides tout un temps et leurs maisons se sont finalement transformées en taudis. Les propriétaires ne virent plus l'intérêt d'investir dans ces immeubles perdus au milieu de futures ruines.

Les derniers habitants aisés du quartier quittèrent alors le navire, laissant la place à d'autres qui n'avaient plus le choix et désiraient avant tout un logement bon marché, ne pouvant se payer le luxe d'en choisir la situation ou l'état.

Le phénomène «des chambres meublées» s'est ainsi développé dans des maisons particulières qui, à l'origine, n'étaient pas destinées à cet usage.

En l'absence de normes régissant ces chambres meublées, la plupart d'entre elles sont actuellement dans un état lamentable. Il ressort d'études et d'échantillonnages effectués dans certains quartiers possédant un pourcentage élevé de chambres meublées que la qualité de ces logements est franchement mauvaise et que les risques d'incendie sont énormes. La qualité des différentes chambres est comparable à celle de l'immeuble dans son ensemble, c'est-à-dire déplorable et dangereuse.

Par contre, pour les logements non meublés, les mêmes problèmes ne se posent pas, ou pas dans la même mesure :

- ils se situent généralement dans des quartiers plus favorisés;
- ils se tournent vers une autre (lire: plus riche) catégorie d'habitants;
- ils ne courent pas les mêmes risques au point de vue du danger d'incendie, par le fait de leur meilleure situation et construction.

Quelques remarques au sujet des logements meublés:

- en général, les chambres sont trop petites: dans certains quartiers visités et pouvant être considérés comme représentatifs, nous avons en moyenne 14,6 m<sup>2</sup> par personne tandis qu'une chambre sur cinq a une superficie de moins de 8 m<sup>2</sup>;
- la plupart des chambres ne possèdent qu'une seule fenêtre, impossible à ouvrir dans certains cas pour aérer la pièce;
- dans environ un tiers des chambres meublées, l'état des murs, du plafond et du plancher est gravement négligé et 10% d'entre elles ont des problèmes d'humidité;

In achtergestelde buurten vinden we meestal een concentratie van gemeubelde kamers. Meestal waren dit enkele decennia terug nog bloeiende handelsbuurten die echter stilaan leegliepen. Een gebrek aan huisvestingsbeleid had voor gevolg dat deze wijken een tijdlang leeg stonden en dan ook stilaan verkrotten. De eigenaars vonden het niet meer de moeite waard in hun eigen woning te investeren, gezien de voortschrijdende verkrotting in de buurt.

Nog enigszins bemiddelde bewoners verlieten de buurt, zodat hun plaatsen langzamerhand werden ingenomen door mensen die geen andere keuze hadden en meer belang hechtten aan een goedkope woonst dan aan een «goede» of een «goedgelegen» woonst.

Het verschijnsel «gemeubelde kamers» situeert zich dan ook in privé-woningen die daarvoor aanvankelijk niet bestemd waren.

Mede als gevolg van de jarenlange afwezigheid van normen voor deze gemeubelde kamers, verkeren de meeste ervan thans in slechte staat. Uit studies en steekproeven van bepaalde wijken met een groot aantal gemeubelde kamers blijkt dat de kwaliteit van de verhuurde kamers gewoonweg slecht is en dat het potentieel brandgevaar er enorm groot is. De kwaliteit van de afzonderlijke kamers loopt meestal gelijk met de kwaliteit van het pand in zijn geheel en dit is vaak erg onderkomen en gevaarlijk.

Voor ongemeubelde kamers daarentegen stellen zich dezelfde problemen niet, of toch niet in gelijke mate:

- ze situeren zich meestal in betere buurten;
- ze richten zich naar een andere (lees: rijkere) categorie van bewoners;
- ze houden niet dezelfde risico's in van brandgevaar, gezien hun betere ligging en constructie.

Geven we even de voornaamste kenmerken van de gemeubelde woningen:

- over het algemeen zijn de kamers te klein: in bepaalde onderzochte wijken, die wel als representatief kunnen aanzien worden, gaat het over 14,6 m<sup>2</sup> gemiddeld per persoon, terwijl één kamer op vijf een oppervlakte heeft van minder dan 8 m<sup>2</sup>;
- de meeste kamers beschikken slechts over één venster, dat soms zelfs nooit open kan voor verluchting;
- in ongeveer een derde van de verhuurde kamers is de staat van de muren, het plafond en de vloer erg verwaarloosd en in ongeveer 10% van de kamers komen vochtproblemen voor;

- pour la majorité des chambres. l'eau courante se trouve dans le couloir ( $\pm 20\%$ ) ou dans la pièce même: mais environ 30% des chambres seulement disposent d'eau chaude tandis qu'un cinquième d'entre elles uniquement possèdent un bain ou une douche:
- en ce qui concerne le chauffage, la situation est, en gros, la suivante:
 

gaz butane:	$\pm 15\%$
charbon:	$\pm 15\%$
gaz naturel:	$\pm 35\%$
chauffage central:	$\pm 33\%$
pas de chauffage:	$\pm 2\%$
- les installations électriques sont, dans 40% des cas, trop vieilles et inadaptées.

Cette analyse prouve suffisamment les risques d'incendie. En effet, la mauvaise qualité des installations électriques, associée à l'usage fréquent de gaz en bouteilles (pour le chauffage mais plus souvent encore pour la préparation des repas) ainsi qu'à un manque d'aération, augmentent dans une proportion alarmante les risques d'incendie et d'explosion.

Notons encore les problèmes de sécurité en général, l'absence de toute forme de prévention, le manque d'extincteurs et de voies de sortie appropriées, et nous aurons une idée assez précise des risques affolants que courent la plupart des occupants des chambres meublées.

Une réglementation bien structurée devrait nous permettre de remédier à cette situation et surtout de prévenir ce genre de problèmes. Nous voulons ainsi nous concentrer sur les différents aspects de la politique de logement, depuis la protection des habitants, en particulier en matière d'incendie, jusqu'à la qualité générale des logements.

Nous voulons associer les normes de qualité et de sécurité afin de favoriser la clarté et la mise en application de la réglementation tant pour les locataires que pour les propriétaires des chambres meublées. Le moyen le plus approprié d'arriver à ce résultat consiste en une ordonnance de cadre, complétée par arrêté d'exécution de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

En vertu de l'article 6, § 1. IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, les Régions sont compétentes en matière de logement. Leur responsabilité est définie en ces termes: «Le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques».

Les différents aspects traités dans ce projet d'ordonnance - et notamment les questions relatives à la sécurité en matière d'incendie - font tous partie de la politique du logement que le législateur a, dans sa totalité, confiée aux Régions.

- stromend water is in de meeste kamers of op de gang ( $\pm 20\%$ ) wel aanwezig; warm water is er in mindere mate ( $\pm 30\%$ ), terwijl een bad of douche slechts in één vijfde van de kamers te vinden is:

- wat de verwarming betreft, ziet de toestand er als volgt uit:
 

butaangas:	$\pm 15\%$
steenkool:	$\pm 15\%$
aardgas:	$\pm 35\%$
centrale verwarming:	$\pm 33\%$
geen verwarming:	$\pm 2\%$
- de elektrische leidingen verkeren voor 40% in een verouderde en slecht aangepaste toestand.

Deze analyse toont voldoende aan hoe groot het brandgevaar wel is. Inderdaad, door een slechte kwaliteit van de elektrische installatie, gekoppeld aan een relatief hoog gebruik van gasflessen (zeker voor verwarming maar nog meer voor bereiding van eten) en anderzijds een slechte verluchting, wordt het risico op brand en ontploffing in ernstige mate verhoogd.

Noteren we hierbij een slechte algemene beveiliging, een afwezigheid van elke vorm van brandpreventie, het ontbreken van blusapparaten en van aangepaste vluchtwegen, dan krijgen we een juist beeld van de gevaarvolle situatie waarin de meeste bewoners van gemeubelde kamers zich bevinden.

Met een evenwichtig uitgebouwde reglementering willen we de geschetste wantoestanden bestrijden en vooral voorkomen. Hierbij geven we aandacht aan de verschillende aspecten van het huisvestingsbeleid: vertrekkend van de bescherming van de bewoners, voornamelijk dan inzake brandbeveiliging, tot aan de algemene kwaliteit van de woongelegenheden.

De kwaliteits- en veiligheidsnormen willen we in één geheel samenbrengen om alzo de duidelijkheid en de toepasbaarheid van de reglementering zowel voor bewoners als voor verhuurders van de gemeubelde kamers te bevorderen. De geschikte weg daartoe is een kaderordonnantie, aangevuld met een uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

Ingevolge artikel 6, § 1. IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn de Gewesten bevoegd voor de huisvesting. Dit wordt als volgt omschreven: «De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid».

De verschillende aspecten, die in dit ontwerp van ordonnantie behandeld worden - ook deze die de brandbeveiliging tot doel hebben - maken allen deel uit van het huisvestingsbeleid dat door de wetgever in zijn totaliteit als Gewestbevoegdheid wordt aanzien.

C'est de façon constante – entre autres dans ses arrêts n° 25 (28.06.1985), n° 40 (15.10.1987) et n° 49 (10.03.1988) – que la Cour d'Arbitrage a estimé que la réforme de l'Etat doit être fondée sur le principe d'autonomie des Communautés et des Régions. Selon la Cour, cela signifie qu'en principe ce pouvoir a été attribué dans sa totalité aux Communautés et aux Régions. Cet avis a été formulé de la façon suivante :

« Il faut considérer que le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n'en disposent pas autrement, ont attribué aux Communautés et aux Régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées et ce, sans préjudice de leur recours, au besoin, à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 ».

En application de ce principe, la Cour d'Arbitrage a notamment jugé que le transfert de la politique du tourisme aux Communautés a rendu celles-ci compétentes pour l'ensemble de cette politique et de là tous les aspects de la question qui sont déterminants pour la qualité du secteur hôtelier et qui visent la protection des touristes (arrêt n° 25).

De même, la Cour a estimé que la politique du troisième âge, également entre les mains des Communautés, comprend tout ce qui concerne la protection des personnes âgées et la qualité des dispositions prises à leur sujet (arrêt n° 40).

La Cour d'Arbitrage a apparemment appliqué ici un double critère. D'une part, elle considère que dans les domaines pour lesquels elles sont compétentes, les Communautés et les Régions ont le droit d'introduire des normes définissant un certain niveau de qualité et d'autre part, que ces pouvoirs peuvent prendre des mesures pour protéger les utilisateurs concernés.

Dans son arrêt n° 49 du 10 mars 1988 en particulier, arrêt portant sur le « décret de la Région wallonne du 14 octobre 1985 relatif à la Sécurité contre l'incendie dans les logements », la Cour d'Arbitrage a appliqué ce principe au logement.

Bien que le litige concernât en particulier les mesures en matière de protection contre l'incendie – nous y reviendrons – la Cour d'Arbitrage suit le même raisonnement que pour la politique touristique ou pour la politique du troisième âge. Nous pourrions dès lors conclure que les Régions sont compétentes pour la totalité de la politique en matière de logement, y compris pour tous les aspects de cette politique spécifique à la qualité des logements et à la protection des habitants.

Op een constante manier, onder meer in zijn arresten nr. 25 (28.06.1985), nr. 40 (15.10.1987) en nr. 49 (10.03.1988), heeft het Arbitragehof het standpunt ingenomen dat de staats hervorming steunt op het beginsel van de autonomie van de Gemeenschappen en Gewesten. Het Hof is van mening dat dit betekent dat de Gemeenschappen en Gewesten in principe de volheid van de bevoegdheid hebben toegewezen gekregen. Dit wordt geformuleerd als volgt :

« Voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, moeten de grondwetgever en de bijzondere wetgever worden geacht aan de Gemeenschappen en de Gewesten volledige bevoegdheid te hebben toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden, en zulks onverminderd de mogelijkheid om desnoods beroep te doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ».

Met toepassing van deze stelregel heeft het Arbitragehof onder meer geoordeeld dat de overheveling van het toeristisch beleid naar de Gemeenschappen, deze laatste bevoegd heeft gemaakt voor het gehele beleid, met inbegrip van alle aspecten die bepalend zijn voor de kwaliteit van het hotelwezen en de bescherming van de toeristen (arrest nr. 25).

Evenzeer heeft het Hof beslist dat de overdracht van het bejaardenbeleid is gebeurd met inbegrip van alle aspecten die specifiek de bescherming van de bejaarden en de kwaliteit van de bejaardenvoorzieningen op het oog hebben (arrest nr. 40).

Het Arbitragehof heeft hierbij blijkbaar een tweevoudige maatstaf ontwikkeld, namelijk dat de Gemeenschappen en de Gewesten in de domeinen waarvoor zij bevoegd zijn, enerzijds normen mogen invoeren om de kwaliteit van de voorzieningen op een bepaald niveau te brengen, en anderzijds maatregelen mogen nemen om de personen die van deze voorzieningen gebruik maken, te beschermen.

Meer bepaald in zijn arrest nr. 49 van 10 maart 1988, betreffende het « décret de la Région wallonne du 14 octobre 1985 relatif à la Sécurité contre l'incendie dans les logements » heeft het Arbitragehof dit toegepast op de huisvesting.

Hoewel het geschil in het bijzonder de maatregelen inzake brandbeveiliging betrof – wij komen hier later nog op terug – trekt het Arbitragehof de redenering die het heeft gevolgd inzake toeristisch beleid en inzake bejaardenzorg door naar het bevoegdheidsgebied van de huisvesting. Men zou bijgevolg kunnen besluiten dat de Gewesten bevoegd zijn voor de volheid van het huisvestingsbeleid, met inbegrip van alle aspecten van dit beleid die specifiek de kwaliteit van de woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben.

Dans le cas qui nous occupe, la Région de Bruxelles-Capitale est dès lors autorisée à imposer des normes de qualité minimales pour les propriétaires désireux de mettre les logements à la disposition de tiers moyennant paiement.

Ces normes de qualité minimale prévues dans le projet d'ordonnance concernent :

- la santé et l'hygiène;
- l'équipement prévu en matière de sanitaires, de chauffage, d'aération, de mobilier, de cuisine.... etc.;
- la protection du caractère individuel (serrure, sonnette, plaque nominative, boîte aux lettres);
- la protection contre l'incendie;
- la fourniture de gaz, d'électricité et d'eau.

Ces normes entrent sans nul doute dans le domaine de compétences défini par la Cour d'Arbitrage.

En ce qui concerne plus précisément la protection contre l'incendie, les références à l'arrêt n° 49 de la Cour d'Arbitrage (précité) sont nombreuses. En vertu de cet arrêt, l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution et l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 ont confié l'ensemble de la politique du logement aux Régions, y compris tous les aspects spécifiques de la protection contre l'incendie. L'arrêt précise à ce sujet :

« La politique en matière de protection contre l'incendie des immeubles destinés en ordre principal à l'habitation n'est pas demeurée purement nationale. Elle présente, en effet, en raison de la destination particulière de ces immeubles, des aspects spécifiques.

Si l'autorité nationale est compétente pour édicter des normes de base en matière de protection contre l'incendie, à savoir des normes communes à une catégorie de constructions sans que soit prise en compte leur destination, les Régions sont compétentes pour régler les aspects de la protection contre l'incendie qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire pour adapter et compléter les normes nationales de base, sans mettre celles-ci en péril.

Les Régions sont en outre compétentes pour appliquer toutes les normes en matière de protection contre l'incendie, y compris les normes nationales ».

Le rassemblement des différents types de normes de qualité et de sécurité en une ordonnance unique permet de plus de définir clairement les pouvoirs des communes en la matière et ce, tant au niveau de l'octroi ou du refus des permis que sur le plan du contrôle de l'application des différents aspects de la réglementation proposée.

In casu heeft het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest de bevoegdheid inzake woongelegenheden, die bestemd zijn om tegen betaling ter beschikking van derden te worden gesteld, minimale kwaliteitsnormen op te leggen waaraan moet worden voldaan om aan deze bestemming te beantwoorden.

De minimale kwaliteitsnormen die in het ontwerp worden gesteld, hebben betrekking op :

- de gezondheid en hygiëne;
- de uitrusting inzake sanitair, verwarming, verluchting, minimum aantal meubelen, kookgelegenheid.... enz.;
- de bescherming van het individueel karakter (slot, bel, naamplaatje, brievenbus);
- de brandbeveiliging;
- de levering van gas, elektriciteit en water.

Deze normen vallen duidelijk binnen de maatstaven van het Arbitragehof.

Wat meer bepaald de brandbeveiliging betreft, kan uitvoerig verwezen worden naar het reeds geciteerde arrest nr. 49 van het Arbitragehof. Dit arrest beslist dat artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 het geheel van de huisvesting aan de Gewesten hebben overgedragen, met inbegrip van alle aspecten die specifiek de brandbeveiliging van de gebouwen betreffen. Het arrest verklaart zich als volgt nader :

« Het beleid inzake brandbeveiliging van de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, is geen zuiver nationale aangelegenheid gebleven. Dit beleid vertoont immers, omwille van de bijzondere bestemming van die gebouwen, specifieke aspecten.

Is de nationale overheid bevoegd om inzake brandbeveiliging basisnormen uit te vaardigen, dit wil zeggen normen die gemeen zijn aan een categorie van constructies zonder dat daarbij in acht genomen wordt welke de bestemming ervan is, toch zijn de Gewesten bevoegd tot het regelen van de aspecten van de brandbeveiliging die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, met name om de nationale basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die aan te tasten.

De Gewesten zijn bovendien bevoegd om alle normen inzake brandbeveiliging, met inbegrip van de nationale, toe te passen ».

Het samenbrengen van de verschillende soorten van kwaliteits- en veiligheidsnormen in één ordonnantie, maakt het tevens mogelijk de bevoegdheid van de gemeente ter zake duidelijk te omschrijven, en dit zowel inzake het geven of weigeren van een vergunning als inzake de controle op de toepassing van de verschillende aspecten van voorliggende reglementering.

Les normes concrètes de qualité et de sécurité sont en grande partie de nature technique et, de ce fait, étroitement liées aux possibilités techniques actuelles. Afin de pouvoir suivre l'évolution rapide des techniques, il est préférable que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe ces normes concrètes de qualité et de sécurité. C'est pourquoi un arrêté d'exécution réunira toutes les prescriptions particulières :

- concernant la santé et l'hygiène, et nous pensons à la nécessité d'avoir de l'air et de la lumière, traduite dans les possibilités d'aérer et d'éclairer, à l'espace vital nécessaire exprimé en m<sup>2</sup> par personne et à une toilette se fermant à clé;
- concernant l'équipement, et nous pensons à la disponibilité de l'eau froide et chaude, à la salle d'eau même et à l'entretien de l'équipement;
- concernant le chauffage, et nous pensons aussi bien aux possibilités de chauffage qu'aux aspects de sécurité et à l'entretien;
- concernant les installations électriques, et nous pensons aussi bien aux normes générales qu'à la présence d'une source lumineuse et une prise de courant;
- concernant les installations au gaz, et nous pensons aux aspects de sécurité et à l'entretien;
- concernant la sécurité en matière d'incendie, et nous pensons aussi bien à l'accessibilité des bâtiments et des chambres meublées qu'à la résistance au feu des éléments de construction et les possibilités d'extinction;
- concernant la cuisine, et nous pensons aussi bien à la place qu'aux appareils de cuisson;
- concernant l'ameublement, et nous pensons aux meubles nécessaires pour pouvoir parler d'un logement « meublé »;
- concernant la protection individuelle, et nous pensons aux portes fermant à clé, à la sonnette, à la place pour le nom et à la boîte aux lettres.

On prévoit aussi les mesures concernant le règlement de services. Elles veulent donner une solution aux problèmes spécifiques qui se posent pour la facturation de la consommation pour les logements meublés. Elles doivent être interprétées comme un complément nécessaire à l'article 1728<sup>ter</sup> du Code civil et en ce sens appartenant à la compétence régionale en matière de logement (article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980).

L'avis du Conseil d'Etat a été complètement suivi.

Dans le commentaire des articles est cité de quelle façon cet avis est intégré.

De concrete kwaliteits- en veiligheidsnormen hebben veelal een technisch karakter en zijn hierdoor sterk verbonden aan de huidige mogelijkheden van de techniek. Om te kunnen inspelen op de snelle technische evolutie is het aangewezen deze concrete kwaliteits- en veiligheidsnormen door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve te laten vastleggen. In een uitvoeringsbesluit worden daarom de specifieke voorschriften samengebracht :

- omtrent gezondheid en hygiëne, en hierbij denken we aan de noodzaak van lucht en licht, vertaald in verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, aan de nodige leefruimte uitgedrukt in m<sup>2</sup> per persoon en aan een afsluitbare toiletgelegenheid;
- omtrent sanitair, en hierbij denken we aan de beschikbaarheid van stromend warm en koud water, aan de wasgelegenheid zelf en aan het onderhoud van de sanitaire installaties;
- omtrent verwarming, en hierbij denken we zowel aan de verwarmingsmogelijkheid zelf als aan de veiligheids- en onderhoudsaspecten;
- omtrent elektrische installaties, en hierbij denken we zowel aan de algemene normen ter zake als aan de aanwezigheid van een lichtpunt en een stopcontact;
- omtrent gasinstallatie, en hierbij denken we zowel aan veiligheids- als aan onderhoudsaspecten;
- omtrent brandveiligheid, en hierbij denken we zowel aan de toegankelijkheid van de gebouwen en kamers als aan de brandweerstand van de bouwelementen en de blusmogelijkheden;
- omtrent kookmogelijkheid, en hierbij denken we zowel aan de kookplaats als aan de kooktoestellen;
- omtrent meubilair, en hierbij denken we aan de noodzakelijke aanwezige meubelen opdat een woning als « gemeubeld » kan aanzien worden;
- omtrent individuele bescherming, en hierbij denken we aan slotvaste deuren, bel, naamplaatje en brievenbus.

Ook omtrent het verrekenen van diensten worden voorschriften voorzien. Ze zijn bedoeld om een oplossing te geven aan de specifieke problemen die zich stellen bij het verrekenen van kosten bij verhuring van gemeubelde woningen. Zij dienen aldus aanzien als een noodzakelijke aanvulling van artikel 1728<sup>ter</sup> van het Burgerlijk Wetboek en in die zin behorend tot de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting (artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

Het advies van de Raad van State werd volledig gevolgd.

In de toelichting bij de artikelen wordt aangehaald op welke wijze dit advies werd geïntegreerd.

Ce n'est qu'en ce qui concerne le préambule de l'arrêté de présentation du projet d'ordonnance, que l'Exécutif ne peut se rallier à l'opinion de la section législation.

Cette interprétation a également été réfutée dans les projets d'ordonnance portant création d'un Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (Exposé des motifs, Doc. CRB-C. A-58/1 - 89/90) et portant création de l'Agence régionale pour la propreté (Exposé des motifs, Doc. CRB-C. A-59/1 - 89/90).

Elle n'est également pas suivie dans le projet d'ordonnance relatif au droit à la fourniture minimale d'électricité (Exposé des motifs, Doc. CRB-C. A-103/1 - 90/91).

Par des arrêtés de l'Exécutif on spécifiera les normes de qualité et de sécurité d'une part et on fixera la procédure de demande et de prolongation de permis et la procédure de recours d'autre part.

Enkel wat betreft de aanhef van het indieningsbesluit van het ontwerp van ordonnantie, deelt de Executieve de mening niet van de afdeling wetgeving.

Ook in de ontwerpen van ordonnantie, houdende oprichting van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (Memorie van Toelichting, Dok. BHR A-58/1 - 89/90) en houdende oprichting van het Gewestelijk Agentschap voor Netheid (Memorie van Toelichting, Dok. BHR A-59/1 - 89/90) werd deze interpretatie weerlegd.

Zij werd eveneens niet gevolgd in het ontwerp van ordonnantie met betrekking tot het recht op een minimumlevering van elektriciteit (Memorie van Toelichting, Dok. BHR A-103/1 - 90/91).

Bij besluiten van de Executieve zullen dus enerzijds de kwaliteits- en veiligheidsnormen worden gespecificeerd en zal anderzijds de procedure van de vergunningsaanvraag en -verlenging en van beroep worden vastgelegd.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

Pour exprimer plus clairement et plus correctement la portée de la réglementation en projet, on a rédigé l'intitulé sur demande du Conseil d'Etat comme suit: «Projet d'ordonnance concernant les normes de qualité et de sécurité de logements».

La division en chapitres a été également adaptée sur demande du Conseil d'Etat. Ainsi, les dispositions générales sont centralisées dans le chapitre I<sup>er</sup>, le champ d'application est décrit dans le chapitre II, les normes de qualité et de sécurité sont énumérées dans le chapitre III et divisées en dix sections, l'obligation de permis est prévue dans le chapitre IV et les dispositions finales sont enfin centralisées dans le chapitre V.

L'article 1<sup>er</sup> indique que cette ordonnance règle des matières régionales telles qu'elles sont visées à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution, à savoir différents aspects du logement, comme stipulé à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980.

L'article 2 donne une définition des mots fréquemment utilisés dans le texte, permettant de faciliter et de préciser la lecture de l'ordonnance. La définition de «logement meublé» est reprise du Conseil d'Etat et les définitions «superficie» et «location» sont supprimées, considérées comme superflues par le Conseil d'Etat.

Dans l'article 3, nous avons défini le champ d'application de l'ordonnance au sens large. N'ont pas été pris en considération les communautés religieuses d'une part et les lieux de séjour pour lesquels le législateur a prévu des règles particulières d'autre part (maisons de repos pour personnes âgées, hôpitaux, internats, auberges de jeunesse, hôtels, centres pour handicapés, homes pour la protection de la jeunesse, centres d'accueil agréés). Pourtant le Conseil d'Etat dit qu'il est superflu de mentionner cette exclusion.

L'article 4 stipule que les chambres meublées doivent répondre aux prescriptions élémentaires de santé et d'hygiène fixées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 5 fixe les équipements sanitaires minimaux. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale se charge de la concrétisation et de déterminer les dispositions de contrôle.

## BESPREKING VAN DE ARTIKELEN

Om duidelijker en correcter de draagwijdte van de ontworpen regeling weer te geven werd op verzoek van de Raad van State het opschrift gewijzigd in: «Ontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen».

Ook de indeling in hoofdstukken werd op verzoek van de Raad van State aangepast. Daarom worden in hoofdstuk I de algemene bepalingen samengebracht, wordt in hoofdstuk II het toepassingsgebied beschreven, worden in hoofdstuk III de kwaliteits- en veiligheidsnormen opgesomd en in tien afdelingen ingedeeld, wordt in hoofdstuk IV de vergunningsplicht voorzien en worden in hoofdstuk V tenslotte, de slotbepalingen samengebracht.

Artikel 1 vermeldt dat in deze ordonnantie gewestelijke aangelegenheden worden geregeld, zoals bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet, namelijk verschillende aspecten van de huisvesting, zoals omschreven in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Artikel 2 geeft een omschrijving van regelmatig terugkerende termen, om de lezing van de ordonnantie te vergemakkelijken en te verduidelijken. Voor de omschrijving van «gemeubelde woning» wordt de definitie van de Raad van State overgenomen, terwijl de omschrijvingen van «oppervlakte» en «verhuring» werden weggelaten, omdat de Raad van State ze overbodig acht.

In artikel 3 geven we een omschrijving van het toepassingsgebied van de ordonnantie, dat ruim gezien wordt. Enkel kloostergemeenschappen enerzijds en verblijfsoorden, waarvoor de wetgever speciale voorwaarden heeft gesteld, anderzijds (zoals rustoorden voor bejaarden, ziekenhuizen, internaten, jeugdherbergen, hotels, centra voor gehandicapten, tehuizen voor jeugdbescherming, erkende onthaaltehuizen), worden buiten beschouwing gelaten. De Raad van State acht het echter overbodig deze uitsluitingen te vermelden.

In artikel 4 wordt vermeld dat de gemeubelde kamers moeten beantwoorden aan elementaire gezondheids- en hygiënevoorschriften die door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve worden vastgelegd.

Artikel 5 bepaalt dat minimale sanitaire voorzieningen nodig zijn. De concretisering ervan, alsmede het vastleggen van de controlemaatregelen, gebeurt door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.



Des normes relatives au chauffage, prévues à l'article 6, tiennent compte de la sécurité générale et de la protection contre l'incendie en particulier. Elles seront précisées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale et sont d'ailleurs inspirées de l'expérience acquise par les pompiers lors d'interventions et de sinistres.

Les exigences en matière d'installations électriques seront précisées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale comme prévu par l'article 7.

Pour les installations au gaz, l'article 8 présente des normes pour éliminer les grands risques d'incendie, d'explosion et d'asphyxie.

L'article 9 prévoit que les exigences, concernant l'entretien et le contrôle obligatoires des bouches d'aération et des conduits de fumées, seront déterminées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 10 prévoit que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale précise les installations et les équipements minimaux nécessaires pour satisfaire aux critères des «chambres meublées». A ce sujet on pense à l'équipement de cuisine élémentaire, qui doit assurer l'indépendance des habitants à l'égard des propriétaires du secteur hôtel-café-restaurant. En effet, il n'est pas rare de constater des abus, dans les cas où le propriétaire-bailleur des chambres meublées exploite également un restaurant ou un café et force moralement ses locataires à prendre les repas et consommer des boissons dans son établissement. Une attention particulière a cette fois encore été accordée à la sécurité.

L'article 11 prévoit que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale détermine quelques dispositions destinées à préserver le caractère individuel de la chambre meublée pour les locataires. Celles-ci visent également à endiguer la criminalité.

Des garanties au sujet de l'exactitude des factures sont annoncées dans l'article 12.

L'article 13 annonce les exigences spécifiques en matière de protection contre l'incendie (accessibilité aux voitures, voies d'accès, sorties, passages... d'une importance primordiale en cas de danger, d'une part, et normes de construction et de sécurité en matière de protection contre l'incendie, d'autre part).

L'article 14 prévoit que l'Exécutif peut accorder des subventions aux personnes qui font des travaux pour s'adapter aux normes de qualité et de sécurité.

Normen voor verwarming, die in artikel 6 zijn voorzien, staan in functie van de veiligheid in het algemeen en de brandveiligheid in het bijzonder. Ze worden door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschreven en zijn trouwens geïnspireerd door de ervaringen van de Brandweerdienst bij tussenkomst en schadegevallen.

De noodwendigheden voor elektrische installaties zullen door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve worden vastgelegd, zoals voorzien in artikel 7.

Voor de gasinstallaties worden in artikel 8 normen aangekondigd om het groot brand-, ontploffings- en verstikkingsgevaar eraan verbonden, tegen te gaan.

Artikel 9 voorziet dat de vereisten in verband met het nodige onderhoud van en de controle op de ventilatieelementen en de rookkanalen door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve worden bepaald.

Artikel 10 voorziet dat de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve de minimale inrichtings- en uitrustingsvoorzieningen, nodig om aan het criterium «gemeubelde kamers» te voldoen, beschrijft. Hierbij wordt gedacht aan de elementaire kookvoorzieningen die de onafhankelijkheid van de bewoners moeten waarborgen ten opzichte van eigenaars uit de horecasector. Niet zelden werden immers misbruiken vastgesteld, waarbij de eigenaar-verhuurder van gemeubelde kamers terzelfdertijd restaurant- of café-uitbater was, en hij zijn bewoners moreel verplichtte bij hem eten en drinken te verbruiken, bij gebrek aan kookgelegenheid in de verhuurde kamers. Terzelfdertijd wordt hier aandacht gegeven aan de veiligheidsaspecten.

Artikel 11 bepaalt dat de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve enkele bepalingen vastlegt om het individueel karakter van de gemeubelde kamer voor de bewoners te garanderen. Deze voorzieningen beogen tevens de criminaliteit in te dijken.

Garanties omtrent juistheid van rekeningen worden aangekondigd door de bepalingen van artikel 12.

De meer specifieke vereisten inzake brandveiligheid, enerzijds de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en de doorgangsmogelijkheid, zo belangrijk in noodsituaties, anderzijds de brandpreventie bouw- en veiligheidsnormen, worden aangekondigd in artikel 13.

Artikel 14 voorziet dat de Executieve toelagen kan verlenen aan degene die aanpassingswerken uitvoert om in overeenstemming te komen met de kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Les articles 15 à 17 concernent l'obligation d'obtenir un permis ainsi que la procédure à suivre pour l'obtention et l'octroi de ce permis. L'obligation de signaler toute cession et de renouveler le permis après toute transformation a été volontairement prévue. Ces articles sont partiellement adaptés compte tenu de l'avis du Conseil d'Etat. Ainsi, d'une part on prévoit expressément que la location ou la mise en location est subordonnée à l'obtention préalable d'un permis, qui n'est délivré que si les normes de qualité et de sécurité sont respectées. D'autre part, on annonce que les dispositions concernant la procédure seront comprises dans un arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans l'article 16 on ajoute enfin un délai pour la délivrance d'un permis et on y détermine la durée de validité du permis.

L'article 18 prévoit une possibilité de recours. En exigeant un recours « motivé », le législateur a voulu que l'on ne puisse réagir qu'aux conditions techniques qui sont à la base du refus et ce, afin d'éviter tout arbitraire. L'instance compétente est l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale. Celui-ci peut déléguer ses pouvoirs en la matière à un de ses services. Les mots concernant l'Exécutif « qui juge si cette requête est recevable et fondée » sont omis sur demande du Conseil d'Etat qui les considère comme superflus. On réfère à un arrêté de l'Exécutif pour la procédure de recours.

L'article 19 impose l'affichage du permis.

L'article 20 soulève la question des visites de contrôle et en précise la procédure. Compte tenu de l'avis du Conseil d'Etat, cet article a été partiellement modifié. Différentes visites de contrôle sont prévues, toujours sans préjudice de l'article 10 de la Constitution.

L'article 20 de l'avant-projet prévoyait les possibilités de dérogations. Pour répondre aux remarques du Conseil d'Etat, cet article a été omis complètement.

Les articles 21 et 22 prévoient maintenant la sanction en cas de non-respect de la réglementation concernant les permis. Le permis peut être retiré immédiatement (il est nécessaire de prévoir cette mesure pour des cas graves) ou bien après un certain délai pendant lequel les mesures nécessaires devraient être prises. Pour satisfaire à la condition de précision, demandée par le Conseil d'Etat, l'énumération d'infractions possibles et de sanctions a été modifiée dans ces articles.

In de artikelen 15 tot 17 wordt de vergunningsplicht opgenomen alsmede de procedure tot het bekomen en het toekennen van een vergunning. Doelbewust wordt een meldingsplicht voorzien bij overname, terwijl een vernieuwde vergunning nodig is na verbouwingen. Deze artikelen werden gedeeltelijk herschreven rekening houdend met het advies van de Raad van State. Zo werd enerzijds duidelijk gesteld dat het verhuren of te huur stellen afhankelijk wordt gesteld van het vooraf verkrijgen van een vergunning, die slechts gegeven wordt indien de kwaliteits- en veiligheidsnormen zijn nageleefd. Anderzijds wordt voor de procedureregeling verwezen naar een uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve. Tenslotte wordt in artikel 16 nog een termijn bepaald voor het afleveren van een vergunning, alsmede de geldigheids-termijn van de vergunning.

In artikel 18 wordt de beroepsmogelijkheid voorzien. Met de vereiste van « gemotiveerd » beroep wordt beoogd dat enkel kan gereageerd worden tegen de technische voorwaarden die de basis vormden voor de weigering, dit om willekeur te vermijden. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve wordt hier als beroepsinstantie vermeld. Zij kan haar bevoegdheid ter zake delegeren aan één van haar diensten. De zinsnede over de Executieve « die over de ontvankelijkheid en de gegrondheid ervan beslist » werd op verzoek van de Raad van State weggelaten, omwille van haar overbodigheid. Voor de beroepsprocedure wordt ook naar een Executievebesluit verwezen.

In artikel 19 wordt de affichage van de vergunning voorgeschreven.

Artikel 20 voorziet in de mogelijkheid van controlebezoeken en beschrijft de procedure hieromtrent. Rekening houdend met het verzoek van de Raad van State werd dit artikel gedeeltelijk herschreven. Verschillende controlebezoeken zijn mogelijk, uiteraard steeds zonder afbreuk te doen aan artikel 19 van de Grondwet.

Het vroeger artikel 20 voorzag in de afwijkingsmogelijkheden. Om tegemoet te komen aan de bemerkingen van de Raad van State hieromtrent, werd dit artikel volledig weggelaten.

De artikelen 21 en 22 voorzien thans in een sanctiëring voor het niet-naleven van de vergunningsregeling. De vergunning kan worden ingetrokken ofwel onmiddellijk (in ernstige gevallen moet dat als beschermingsmaatregel mogelijk zijn) ofwel na een bepaalde termijn binnen dewelke aanpassingsmaatregelen dienen te worden genomen. Om te voldoen aan de vereiste van de nauwkeurigheid, gesteld door de Raad van State, wordt in deze artikelen de opsomming van mogelijke overtredingen aangevuld en de strafpaling aangepast.

L'article 23 instaure une période transitoire de 3 ans pour les chambres meublées existantes. pendant que l'article 24 règle l'entrée en vigueur pour les locations nouvelles de logements meublés. Ainsi on a répondu à la demande du Conseil d'Etat de prévoir clairement l'entrée en vigueur et les dispositions transitoires.

*Le Ministre-Président,*

Charles PICQUE

*Le Ministre compétent pour le  
Logement et l'Environnement,*

Didier GOSUIN

*Le Secrétaire d'Etat compétent pour le Service  
d'incendie et l'aide médicale urgente,*

Vic ANCIAUX

In artikel 23 wordt een overgangperiode van 3 jaren bepaald voor de thans verhuurde gemeubelde kamers. terwijl artikel 24 de inwerkingtreding regelt voor de nieuwe verhuringen van gemeubelde woningen. Op die wijze wordt een antwoord gegeven op de vraag van de Raad van State om meer duidelijkheid te verschaffen over de inwerkingtreding en de overgangsregeling.

*De Minister-Voorzitter,*

Charles PICQUE

*De Minister bevoegd voor  
Huisvesting en Milieu,*

Didier GOSUIN

*De Staatssecretaris bevoegd voor de  
Brandweerdienst en de Dringende Medische Hulp,*

Vic ANCIAUX

**AVANT-PROJET  
D'ORDONNANCE  
SOU MIS A L'AVIS  
DU CONSEIL D'ETAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
RELATIVE A LA LOCATION  
DE CHAMBRES MEUBLEES**

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur proposition du Ministre-Président, du Ministre compétent pour les Finances et le Budget, du Ministre compétent pour le Logement, du Secrétaire d'Etat compétent pour le Logement et sur l'initiative du Secrétaire d'Etat compétent pour la Lutte contre l'Incendie et l'aide médicale urgente.

**ARRETE:**

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'ordonnance dont le texte est le suivant:

**CHAPITRE 1<sup>er</sup>**

**Champ d'application**

*Article 1*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution.

*Article 2*

§ 1. - La présente ordonnance s'applique aux immeubles dans lesquels une ou plusieurs chambres, ou une partie du logement, quelle que soit sa dénomination, entièrement ou partiellement meublées, sont mises à la disposition de personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur du logement, quelle que soit la durée de l'occupation (fortuite, temporaire ou permanente).

§ 2. - La présente ordonnance s'applique également à tous les locaux qui font partie du logement meuble et qui sont destinés à l'utilisation commune des habitants.

§ 3. - La présente ordonnance vaut aussi pour toutes les chambres d'étudiants remplissant les conditions prévues au § 1<sup>er</sup>, même si le logement est utilisé par les étudiants en vertu d'un contrat collectif signé avec le bailleur.

*Article 3*

La présente ordonnance ne s'applique pas:

- 1 aux parties des bâtiments de communautés religieuses qui ne servent que de logement aux membres de ces communautés;
- 2 aux bâtiments pour lesquels le législateur a imposé des conditions spéciales en matière de sécurité contre l'incendie et/ou d'hygiène.

*Article 4*

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par:

**VOORONTWERP  
VAN ORDONNANTIE  
ONDERWORPEN AAN HET ADVIES  
VAN DE RAAD VAN STATE**

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE  
INZAKE VERHURING VAN  
GEMEUBELDE KAMERS**

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, de Minister bevoegd voor Financiën en Begroting, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en op initiatief van de Staatssecretaris bevoegd voor de Brandbestrijding en de Dringende Medische Hulp.

**BESLUIT:**

De Minister-Voorzitter wordt ermede belast in naam van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst volgt:

**HOOFDSTUK I**

**Toepassingsgebied**

*Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet.

*Artikel 2*

§ 1. - Deze ordonnantie is van toepassing op de gebouwen waarin één of meerdere kamers of een gedeelte van de woning, onder welke benaming ook, geheel of gedeeltelijk gemeubeld, ter beschikking gesteld worden van personen welke geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder van de woning, ongeacht de duur van de bewoning (toevallig, tijdelijk of bestendig).

§ 2. - Deze ordonnantie is eveneens van toepassing op alle lokalen die bij de gemeubelde woning horen en voor gemeenschappelijk gebruik van de bewoners bestemd zijn.

§ 3. - Deze ordonnantie is eveneens van toepassing indien studentenkamers onder de in § 1 vermelde voorwaarden vallen, zelfs indien de woning door de studenten in gebruik genomen wordt door middel van een kollektieve overeenkomst met de verhuurder.

*Artikel 3*

Deze ordonnantie is niet van toepassing op:

- 1 de gedeelten van de gebouwen van kloostergemeenschappen die enkel worden gebruikt als woongelegenheden voor de leden van die gemeenschappen;
- 2 de gebouwen waarvoor de wetgever speciale voorwaarden in verband met brandveiligheid en/of hygiëne heeft opgelegd.

*Artikel 4*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt aanzien als:

- 1 logement meublé: les pièces meublées de toute nature dont dispose l'habitant, en quelque qualité que ce soit, soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants de l'immeuble: le logement meublé se compose d'une ou de plusieurs pièces d'habitation;
- 2 pièce d'habitation: les pièces destinées à servir de logement, en communauté ou non, à l'exclusion des couloirs, du WC, de la salle d'eau, du vestibule ou du hall d'entrée, de la cage d'escalier, des débarras, des caves, des garages, des greniers non aménagés en logement et des annexes inhabitables;
- 3 superficie: la superficie habitable, c'est-à-dire la somme des superficies mesurées entre murs ou parois à l'intérieur des pièces d'habitation;
- 4 location: la mise à disposition à titre onéreux: le copropriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote, le propriétaire superficiaire et le bailleur principal sont également désignés dans la présente ordonnance sous le nom de bailleur.

## CHAPITRE II

### Obligation de permis

#### Article 5

Il est interdit de mettre en location des logements meublés qui ne répondent pas aux conditions reprises dans la présente ordonnance. Celui qui veut mettre en location un logement meublé doit adresser au préalable une demande écrite au collège des bourgmestre et échevins pour obtenir un permis. Cette demande doit mentionner le nombre maximum de personnes susceptibles d'être logées, ainsi que le nombre maximum de logements pouvant être loués séparément.

#### Article 6

Le permis de mise en location de logements meublés est délivré nominativement par le collège des bourgmestre et échevins, après enquête et rapport du Service d'incendie et après consultation de la police et des services techniques communaux. Le permis est valable pour une période de deux ans à partir de son octroi.

Le collège des bourgmestre et échevins peut faire dépendre la délivrance du permis du respect des normes de qualité et des conditions de sécurité, qui découlent des avis du Service d'incendie, de la police, des services techniques communaux et des règlements généraux en la matière. Ce permis ne dispense pas son bénéficiaire de l'obligation éventuelle de demander un permis de bâtir. En cas de doute, le collège des bourgmestre et échevins décide si l'ordonnance est applicable ou non.

#### Article 7

En cas de vente d'un immeuble existant, l'acheteur le signale immédiatement au collège des bourgmestre et échevins.

Si des modifications techniques sont apportées à un immeuble existant ou à ses installations, la demande de permis doit être renouvelée.

#### Article 8

En cas de refus de permis, le propriétaire peut introduire un recours motivé devant l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, qui juge si cette requête est recevable et fondée.

- 1<sup>o</sup> gemeubelde woning: de gemeubelde vertrekken van elke aard, waarover de bewoner, in gelijk welke hoedanigheid, beschikt, hetzij bij exclusiviteit, hetzij gemeenschappelijk met andere bewoners van het gebouw: de gemeubelde woning bestaat uit 1 of meerdere woonvertrekken;
- 2<sup>o</sup> woonvertrek: de voor bewoning bestemde vertrekken, al dan niet gemeenschappelijk, met uitsluiting van de gangen, WC, wasruimte, voorhal of inkomhal, trapzaal, bergkamers, kelders, garages, zolders die niet als woonvertrekken zijn ingericht en de niet-bewoonbare bijgebouwen;
- 3<sup>o</sup> oppervlakte: is de bewoonbare oppervlakte, dit wil zeggen de som van de oppervlakten gemeten tussen de binnenzijden van de muren of wanden van de woonvertrekken;
- 4<sup>o</sup> verhuuring: de terbeschikkingstelling ten bezwarende titel: de medeëigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder en hoofdverhuurder worden in deze ordonnantie ook als verhuurder aangeduid.

## HOOFDSTUK II

### Vergunningsplicht

#### Artikel 5

Het is verboden gemeubelde woningen te huur te stellen die niet beantwoorden aan de in deze ordonnantie opgenomen voorwaarden. Degene die een gemeubelde woning wil te huur stellen, moet vooraf een schriftelijke aanvraag richten tot het college van burgemeester en schepenen tot het bekomen van een vergunning. Deze aanvraag moet het maximum aantal personen, die kunnen gelogeed worden, vermelden, alsook het maximum aantal woningen die afzonderlijk kunnen verhuurd worden.

#### Artikel 6

De vergunning tot het verhuren van gemeubelde woningen wordt door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd op naam, na onderzoek en verslag van de Brandweerdienst en mits advies van de politie en de gemeentelijke technische diensten. De vergunning is geldig voor een termijn van twee jaar, vanaf de toekenning van de vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen kan de aflevering van de vergunning afhankelijk stellen van het naleven van de gestelde kwaliteitsnormen en van de voorwaarden inzake veiligheid welke uit de adviezen van de Brandweerdienst, de politie, de gemeentelijke technische dienst en uit algemene reglementeringen ter zake, aangewezen zijn. Deze vergunning ontslaat de rechtverkkrijgende niet van de eventuele verplichting om een bouwvergunning aan te vragen. Voor twijfelgevallen oordeelt het college van burgemeester en schepenen of de ordonnantie al dan niet van toepassing is.

#### Artikel 7

Bij overname van een bestaand gebouw, meldt de overnemer dit onmiddellijk aan het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer aan een bestaand gebouw bouwtechnische wijzigingen worden aangebracht of aan de accommodatie, moet de aanvraag tot het bekomen van de vergunning vernieuwd worden.

#### Artikel 8

Tegen de weigering van het afleveren van een vergunning kan de verhuurder een gemotiveerd beroep instellen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, die over de ontvankelijkheid en de gegrondheid ervan beslist.

## CHAPITRE III

## Normes de qualité et de sécurité

*Article 9**Salubrité et hygiène*

Le logement meublé doit satisfaire aux dispositions élémentaires de salubrité et d'hygiène. Certaines exigences concernant l'emplacement, la superficie, les possibilités d'éclairage et d'aération sont fixées dans ce cadre par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

*Article 10**Équipement sanitaire*

Le logement meublé doit disposer de l'équipement sanitaire minimal, lequel doit être régulièrement contrôlé. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces équipements et les dispositions de contrôle.

*Article 11**Chauffage*

Le logement meublé doit disposer de moyens de chauffage suffisants et sûrs. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces moyens de chauffage et les prescriptions de sécurité y relatives.

*Article 12**Installations d'électricité et d'éclairage*

Le logement meublé doit disposer d'une installation électrique permettant d'éclairer et d'utiliser des appareils électriques en toute sécurité. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les exigences dans ce domaine.

*Article 13**Installation du gaz*

En cas d'utilisation de conduites de gaz, le logement meublé doit satisfaire aux prescriptions de sécurité nécessaires. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe ces prescriptions de sécurité.

*Article 14**Entretien des canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée*

Les canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée d'un logement meublé doivent être correctement entretenues.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes de cet entretien.

*Article 15**Ameublement et possibilité de cuisiner*

Il doit être possible de cuisiner dans un logement meublé. Celui-ci doit également contenir un certain nombre de meubles.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale précise les exigences minimales en matière d'ameublement et de possibilité de cuisiner.

## HOOFDSTUK III

## Kwaliteits- en veiligheidsnormen

*Artikel 9**Gezondheid en hygiëne*

De gemeubelde woning dient te beantwoorden aan elementaire gezondheids- en hygiënevoorschriften. Bepaalde vereisten omtrent ligging, oppervlakte, verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden worden in dit kader door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve vastgelegd.

*Artikel 10**Sanitair*

De gemeubelde woning dient te beschikken over minimale sanitaire voorzieningen die regelmatig dienen te worden gecontroleerd. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve legt deze voorzieningen en controlemaatregelen vast.

*Artikel 11**Verwarming*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve legt deze verwarmingsmogelijkheden en de daaraan verbonden veiligheidsvoorschriften vast.

*Artikel 12**Elektrische installaties en verlichting*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van een elektrische installatie die het veilig verlichten en het veilig gebruik van elektrische apparaten toelaat. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve legt de noodwendigheden hieromtrent vast.

*Artikel 13**Gasinstallatie*

De gemeubelde woning dient - bij het gebruik van gasleidingen - aan de nodige veiligheidsvoorschriften te beantwoorden. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bepaalt welke deze veiligheidsvoorschriften zijn.

*Artikel 14**Onderhoud kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook*

In de gemeubelde woning dienen de kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook goed onderhouden te worden.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve legt de onderhoudsnormen vast.

*Artikel 15**Kookmogelijkheid en meubilering*

In de gemeubelde woning dient het mogelijk te zijn om te koken. Tevens dienen er een aantal meubelen aanwezig te zijn.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de minimale vereisten inzake kookmogelijkheid en meubilering.

*Article 16*  
*Caractere individuel du logement*

Le caractère individuel d'un logement meublé doit être garanti.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale décrit les normes qui doivent garantir le caractère individuel du logement.

*Article 17*  
*Règlements des services*

Le règlement des fournitures de gaz, d'eau et d'électricité doit se faire sur base d'un système clair.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale décrit les mesures qui garantissent cette clarté.

*Article 18*  
*Sécurité incendie*

La sécurité incendie d'un logement meublé doit être suffisante.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes garantissant une accessibilité suffisante aux logements meublés et aux différentes chambres, les éléments de construction indispensables pour garantir la résistance au feu, ainsi que les dispositions nécessaires pour éviter les incendies.

CHAPITRE IV

Dispositions finales

*Article 19*

Le bailleur d'un logement meublé doit accrocher une copie du permis obtenu à un endroit bien visible de l'immeuble.

*Article 20*

§ 1<sup>er</sup>. - A la demande du bailleur, l'administration communale peut accorder des dérogations uniques à cette ordonnance en faveur d'installations existantes et ce après consultation des services concernés.

§ 2. - La demande de dérogation doit être appuyée par un dossier motivé, des plans détaillés et une note explicative. Ce dossier comprendra tous les renseignements nécessaires à l'examen de la demande de dérogation. Des délais techniquement justifiables peuvent être éventuellement demandés pour l'exécution des travaux d'adaptation nécessaires. Des dérogations accordées ne peuvent porter sur des points régis par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

*Article 21*

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à une visite de contrôle d'un représentant de la police, des pompiers, des services sanitaires communaux ou des services techniques communaux. Ils doivent fournir les éléments nécessaires pour que la visite de contrôle se déroule dans les meilleures conditions. Cette visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 et 17 heures. La date en est communiquée au moins huit jours à l'avance, soit par écrit, soit verbalement.

*Artikel 16*  
*Individueel karakter*

Het individueel karakter van een gemeubelde woning dient gewaarborgd.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de vereisten om het individueel karakter te waarborgen.

*Artikel 17*  
*Dienstenverrekening*

De verrekening van leveringen van gas, water en elektriciteit dient op een duidelijke wijze te gebeuren.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de maatregelen om in deze duidelijkheid te voorzien.

*Artikel 18*  
*Brandveiligheid*

De gemeubelde woning dient voldoende brandveilig te zijn.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bepaalt de vereisten die de bereikbaarheid van de gemeubelde woningen en de woonvertrekken waarborgen, de houelementen die noodzakelijk zijn om de brandweerstand te verzekeren, alsook de maatregelen die nodig zijn om brand te voorkomen.

HOOFDSTUK IV

Slotbepalingen

*Artikel 19*

De verhuurder van gemeubelde woningen moet een afschrift van de bekomen vergunning op een goed zichtbare plaats in het gebouw uithangen.

*Artikel 20*

§ 1. - Op verzoek van de verhuurder kan het gemeentebestuur éénmalige afwijkingen toestaan op deze ordonnantie voor bestaande inrichtingen na advies van de betrokken diensten.

§ 2. - Het verzoek tot afwijking dient gestaafd te worden met een gemotiveerd dossier, gedetailleerde plans en een verklarende nota. Dit dossier bevat alle inlichtingen welke nodig zijn voor het onderzoek van de aanvraag tot afwijking. Eventueel worden technische verantwoorde termijnen ter uitvoering van de noodzakelijke aanpassingswerken voorgesteld. De toegestane afwijkingen mogen geen betrekking hebben op punten die door andere wets- of verordeningbepalingen geregeld worden.

*Artikel 21*

De verhuurder en de huurder mogen zich niet verzetten tegen een controlebezoek door de afgevaardigde van de politie, van de Brandweerdienst, van de gemeentelijke gezondheidsdienst of de gemeentelijke technische dienst. Zij zullen de nodige toelichtingen verstrekken om het controlebezoek in de beste omstandigheden te laten verlopen. Dit controlebezoek zal plaats hebben overdag tussen 8 uur en 17 uur. De datum ervan zal tenminste acht dagen vooraf meegedeeld worden, hetzij schriftelijk hetzij mondeling.

*Article 22*

Les violations de la présente ordonnance et notamment la mise en location de logements sans permis, la non-demande de permis ou la non-exécution de la régularisation prévue à l'article 24, constatées par la police ou par les fonctionnaires autorisés par l'administration communale, sont punies d'une peine d'emprisonnement de cinq à sept jours et d'une amende de vingt à vingt-cinq francs; d'une de ces peines seulement ou d'autres peines si celles-ci sont prévues par d'autres lois, ordonnances, règlements. Ces peines ne remplacent pas les peines existantes qui seraient infligées par des lois, des ordonnances, des règlements applicables en la matière.

*Article 23*

Le non-respect de la présente ordonnance peut donner lieu au retrait du permis. Avant le retrait, une mise en demeure peut être éventuellement envoyée, sommant le propriétaire de prendre, dans le délai indiqué, toutes mesures nécessaires au respect de la présente ordonnance.

Dans les cas très graves, le retrait prend cours immédiatement, au moment fixé par le bourgmestre.

*Article 24*

Les logements existants auxquels s'applique la présente ordonnance doivent répondre aux prescriptions indiquées dans un délai de 3 ans à dater de son entrée en vigueur.

*Artikel 22*

De inbreuken op deze ordonnantie, met name het toch te huur stellen ondanks weigering van vergunning, geen vergunning aanvragen of niet regulariseren zoals voorzien in artikel 24, vastgesteld door de politie of de daartoe door het gemeentebestuur gemachtigde ambtenaren, worden gestraft met een gevangenisstraf van vijf tot zeven dagen en met een geldboete van twintig tot vijftientwintig frank, of met een van deze straffen alleen of met andere straffen zo deze voorzien zijn door andere wetten, ordonnaties, verordeningen en reglementeringen. Deze straffen komen niet in de plaats van ter zake bedoelde straffen die door wetten, ordonnaties, verordeningen of reglementeringen in dit verband zouden bestaan.

*Artikel 23*

Niet-naleving van deze ordonnantie kan aanleiding geven tot de intrekking van de vergunning. Aan de intrekking gaat desnoods de verwittiging vooraf met de aanmaning om voor een bepaalde termijn maatregelen te nemen om de ordonnantie na te leven.

In zeer ernstige gevallen gaat de intrekking onmiddellijk in op het door de burgemeester vastgestelde ogenblik.

*Artikel 24*

De bestaande woningen waarop deze ordonnantie van toepassing is, moeten binnen een termijn van 3 jaar na haar van krachtwording, aan vermelde voorschriften voldoen.



## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, chambres réunies et huitième chambre, saisi par le Ministre-Président de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, le 12 juin 1991, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance « relative à la location de chambres meublées », a donné le 9 octobre 1991 (chambres réunies) et le 22 octobre 1991 (huitième chambre) l'avis suivant :

## OBSERVATIONS GENERALES

1. La réglementation en projet - que l'exposé des motifs qualifie à juste titre d'un projet d'« ordonnance de cadre » - a pour objet, d'une part, d'autoriser l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale de fixer les normes de qualité et de sécurité auxquelles doivent répondre les logements meublés destinés à la location dans la Région de Bruxelles-Capitale et, d'autre part, de soumettre la mise en location et la location de logements meublés à l'obtention préalable d'un permis à délivrer par les administrations communales.

2.1. Ainsi qu'il est spécifié dans l'exposé des motifs, qui se réfère notamment à la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, la Région de Bruxelles-Capitale tient la compétence de fixer des normes de qualité et de sécurité en matière de logement de la combinaison de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises et de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

En effet, aux termes de cette dernière disposition « le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques » sont de la compétence des Régions.

Il ressort des travaux préparatoires de cette disposition que la compétence susvisée, attribuée aux Régions, comprend « notamment »

« 1<sup>er</sup> le Code du logement et la lutte contre les taudis, notamment... la promotion de la construction, l'occupation, l'assainissement, l'amélioration, l'adaptation et la démolition de logements;

2<sup>o</sup> en ce qui concerne la construction de logements sociaux, les formes d'aide, les types d'habitation, le financement et les conditions de contrats de vente et de location des habitations des sociétés publiques de logement, ainsi que l'infrastructure (Doc. parl., Sénat, 1979-1980, n° 434/1, p. 20). »

2.1.1. Dans la compétence, ainsi définie, de prendre des mesures en vue notamment de promouvoir « l'occupation, l'assainissement, l'amélioration (et) l'adaptation... de logements », peuvent manifestement s'inscrire des mesures fixant notamment, en ce qui concerne les logements meublés, des normes de qualité en matière de salubrité et d'hygiène (article 9 du projet), d'équipement sanitaire (article 10), d'installations de chauffage (article 11), d'installations d'électricité et d'éclairage (article 12), d'ameublement et de possibilité de cuisiner (article 15) et de caractère individuel du logement (article 16).

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, verenigde kamers en achtste kamer, op 12 juni 1991 door de Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « inzake verhuring van gemeubelde kamers », heeft op 9 oktober 1991 (verenigde kamers) en op 22 oktober 1991 (achtste kamer) het volgend advies gegeven :

## ALGEMENE OPMERKINGEN

1. De ontworpen regeling - die in de memorie van toelichting terecht als een ontwerp van « kaderordonnantie » wordt aangemerkt - strekt ertoe, enerzijds, de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve te machtigen kwaliteits- en veiligheidsnormen vast te stellen waaraan de voor verhuring bestemde gemeubelde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest moeten beantwoorden en, anderzijds, het te huur stellen en het verhuren van gemeubelde woningen te onderwerpen aan het vooraf verkrijgen van een door de gemeentebesturen af te geven vergunning.

2.1. Zoals in de memorie van toelichting, onder meer met verwijzing naar de rechtspraak van het Arbitragehof, wordt uiteengezet, vindt het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest de bevoegdheid om inzake huisvesting kwaliteits- en veiligheidsnormen vast te stellen in de combinatie van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Luidens deze laatste bepaling behoort immers tot de bevoegdheid van de Gewesten « de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid ».

Uit de parlementaire voorbereiding van die bepaling blijkt dat die aan de Gewesten toegewezen bevoegdheid « onder meer » omvat

« 1<sup>o</sup> de Huisvestingscode en de krot-opruiming, onder meer... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen;

2<sup>o</sup> wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur (Parl. St., Senaat, 1979-1980, nr. 434/1, p. 20). »

2.1.1. In de aldus omschreven bevoegdheid om maatregelen te nemen met het oog op inzonderheid « de bevordering van... de bewoning, de gezondmaking, de verbetering (en) de aanpassing van woningen », kunnen kennelijk worden ingepast, maatregelen waarbij meer bepaald met betrekking tot gemeubelde woningen, kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne (artikel 9 van het ontwerp), de sanitaire voorzieningen (artikel 10), de verwarmingsinstallaties (artikel 11), de elektrische installaties en verlichting (artikel 12), de kookmogelijkheid en de meubilering (artikel 15) en het individueel karakter van de woning (artikel 16).

Le fait que ces matières ressortissent aux Régions fut confirmé notamment au cours des travaux préparatoires de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, insérant au livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, une section II « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ». Les travaux préparatoires de l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de cette section II, disposition aux termes de laquelle « le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité », mettent en évidence que le législateur national s'est abstenu d'édicter lui-même en ce domaine des normes techniques minimales en matière de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité des logements - et n'a pas non plus confié cette mission au Roi -, non pas tant parce que la chose fut jugée irréalisable en raison de la grande diversité des logements, mais surtout parce que cette matière est de la compétence des Régions en vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 (Doc. parl., Chambre, 1990-1991, n° 1357/10, pp. 46-47, et Sénat, 1990-1991, n° 1190/2, pp. 68 et 70).

2.1.2. En ce qui concerne plus particulièrement la fixation de normes de sécurité (incendie) pour les logements meublés (articles 11 (partim), 12 (partim), 13 (partim), 14 (partim) et 18 du projet), il peut suffire de renvoyer aux arrêtés de la Cour d'arbitrage, mentionnés dans l'exposé des motifs (n° 25 du 26 juin 1986, n° 40 du 15 octobre 1987 et surtout le n° 49 du 10 mars 1988), dont il ressort que les Régions tiennent de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, I, 1 (urbanisme et aménagement du territoire), et IV (logement), de la loi spéciale du 8 août 1980, la compétence d'imposer des normes de sécurité (incendie) en ce qui concerne les logements (meublés), étant entendu toutefois que ces normes doivent être relatives aux « aspects de la protection contre l'incendie qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation ». L'autorité nationale restant compétente pour édicter en la matière des « normes de base », « à savoir des normes communes à une catégorie de constructions sans que soit prise en compte leur destination » (arrêté n° 49, considérant 2.B.2.).

Le projet d'ordonnance n'étant que le point de départ d'une réglementation qui n'acquerra une teneur concrètement évaluable qu'au stade des arrêtés d'exécution, il n'est pas possible de l'examiner pleinement à la lumière des règles répartitrices de compétence précitées.

Aucun doute sérieux ne paraît toutefois pouvoir exister au sujet de la « spécificité » des normes de sécurité visées aux articles 11 à 14 du projet: en effet, la compétence déferée à l'Exécutif pour fixer des normes en matière de sécurité des installations de chauffage et des installations d'électricité et de gaz et en matière d'entretien des canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée, est nécessairement limitée aux aspects qui sont propres aux logements meublés visés par le projet.

Seules les normes générales de sécurité incendie, visées à l'article 18 du projet, appellent une certaine réserve quant à la spécificité de ces normes: dans la mesure où cette disposition du projet charge l'Exécutif de fixer des normes relatives aux « éléments de construction indispensables pour garantir la résistance au feu » et de prendre « les dispositions nécessaires pour éviter les incendies », l'on pourrait estimer que le projet « confère à l'Exécutif une habilitation illimitée pour régler, par des règlements généraux (sur les bâtisses), la protection contre l'incendie dans les immeubles destinés en ordre principal à l'habitation » (Cour d'arbitrage, arrêté n° 49 du 10 mars 1988, considérant 2.B.3.). Pour être tout à fait conforme à la jurisprudence précitée de la Cour d'arbitrage, il conviendrait, dès lors, de préciser dans la disposition précitée du projet que celle-ci n'est relative qu'à des normes spécifiques et complémentaires en matière de sécurité incendie.

2.2. En ce qui concerne les dispositions du projet qui subordonnent la mise en location et la location de logements meublés à l'obtention préalable d'un permis dont il ressort que le logement répond aux exigences de qualité et de sécurité visées dans le projet, se pose la

Dat die aangelegenheden zaak zijn van de Gewesten werd onder meer bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, waarbij in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek een afdeling II « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder » werd ingevoegd. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2, eerste lid, van die afdeling II, luidens welke bepaling « het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid », blijkt dat de nationale wetgever zich ervan onthouden heeft ter zake zelf minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van veiligheid, gezondheid of woonbaarheid van woningen - en die opdracht ook niet aan de Koning heeft toevertrouwd -, niet zozeer omdat dit moeilijk haalbaar werd geacht wegens de grote verscheidenheid van woningen, maar vooral omdat deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (Parl. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, pp. 46-47, en Senaat, 1990-1991, nr. 1190/2, pp. 68 en 70).

2.1.2. Wat meer bepaald het vaststellen van (brand)veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen betreft (artikelen 11 (partim), 12 (partim), 13 (partim), 14 (partim) en 18 van het ontwerp), kan het volstaan te verwijzen naar de in de memorie van toelichting vermelde arresten van het Arbitragehof (nr. 25 van 26 juni 1986, nr. 40 van 15 oktober 1987 en inzonderheid nr. 49 van 10 maart 1988), waaruit blijkt dat de Gewesten, in artikel 6, § 1, I, 1<sup>er</sup> (stedebouw en ruimtelijke ordening), en IV (huisvesting), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, de bevoegdheid vinden om met betrekking tot (gemeubelde) woningen (brand)veiligheidsnormen op te leggen, zij het dat die normen betrekking moeten hebben op « aspecten van de (brand)veiligheid die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn », terwijl de nationale overheid bevoegd blijft om ter zake « basisnormen » uit te vaardigen, « dit wil zeggen normen die gemeen zijn aan een categorie van constructies zonder dat daarbij in acht genomen wordt welke de bestemming ervan is » (arrest nr. 49, considerans 2.B.2.).

Omdat het ontwerp van ordonnantie slechts de aanzet is van een regeling die pas met de uitvoeringsbesluiten een concreet evalueerbare inhoud zal krijgen, is de toetsing ervan aan de hierboven vermelde bevoegdheidsverdelende regels niet ten volle mogelijk.

Omtrent de « specificiteit » van de in de artikelen 11 tot 14 van het ontwerp bedoelde veiligheidsnormen lijkt evenwel weinig twijfel te kunnen bestaan: de aan de Executieve opgedragen bevoegdheid om normen vast te stellen inzake de veiligheid van verwarmingsinstallaties en van elektriciteits- en gasinstallaties en inzake het onderhoud van kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook, is immers uiteraard beperkt tot de aspecten die eigen zijn aan de in het ontwerp bedoelde gemeubelde woningen.

Alleen wat de in artikel 18 van het ontwerp bedoelde algemene brandveiligheidsnormen betreft, is in verband met de specificiteit van die normen enig voorbehoud gewettigd: in de mate dat die bepaling van het ontwerp aan de Executieve opdraagt normen vast te stellen met betrekking tot « de bouwelementen die noodzakelijk zijn om de brandweerstand te verzekeren » en maatregelen te nemen « die nodig zijn om brand te voorkomen », zou kunnen worden geoordeeld dat « aan de Executieve een onbegrensde delegatie wordt gegeven om de brandbeveiliging in de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn door algemene (bouw)verordeningen te regelen » (Arbitragehof, arrest nr. 49 van 10 maart 1988, considerans 2.B.3.). Om volledig in overeenstemming te zijn met de vermelde rechtspraak van het Arbitragehof, zou in de bedoelde bepaling van het ontwerp derhalve moeten worden verduidelijkt dat ze alleen betrekking heeft op aanvullende, specifieke brandveiligingsnormen.

2.2. Wat de bepalingen van het ontwerp betreft waarbij het te huur stellen en het verhuren van gemeubelde woningen afhankelijk wordt gemaakt van het vooraf verkrijgen van een vergunning waaruit blijkt dat de woning aan de in het ontwerp bedoelde kwaliteits- en veilig-

question de savoir si la réglementation en projet n'empiète pas de manière inadmissible sur le domaine de la compétence du législateur national en matière de législation sur les loyers, notamment en tant qu'elle impose des conditions complémentaires en matière de conclusion de baux à loyer et déroge à certaines dispositions des règles fixées par l'autorité nationale en ce qui concerne ces baux (1).

Pour apprécier cette question, une importance déterminante paraît devoir être attachée à la constatation que le système des permis visé constitue la clé de voûte essentielle et indispensable de la réglementation en projet: en effet, seul un système de l'espèce garantit de manière efficace que les normes de qualité et de sécurité visées dans le projet seront effectivement appliquées. En d'autres termes, la compétence d'arrêter le régime des permis constitue le corollaire de la compétence d'imposer ces exigences de qualité et de sécurité.

Dans la limite où, en arrêtant cette réglementation, le législateur régional empiète sur le domaine de la législation sur les loyers, législation qui - à l'exception de celle relative aux logements sociaux - est restée de la compétence résiduelle de l'autorité nationale, un fondement suffisant à cette fin peut, dès lors, être trouvé dans l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, disposition aux termes de laquelle les décrets (et ordonnances) (2) peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les Conseils ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont «nécessaires» à l'exercice de leur compétence. Il peut être admis, en effet, qu'en l'espèce il est satisfait également aux conditions complémentaires mises par la Cour d'arbitrage à l'application de l'article 10, précité, à savoir que la matière appartenant à la compétence résiduelle de l'autorité nationale «se prête à un règlement différencié et que l'incidence sur cette matière réservée ne soit que marginale» (arrêt n° 66 du 30 juin 1988, considérant 13.B.).

2.3. La Région tient la compétence de conférer à l'autorité communale l'examen des demandes de permis, visées au chapitre II du projet, ainsi que la délivrance des permis, de l'article 46 de la loi ordinaire du 9 août 1980 de réformes institutionnelles, disposition qui autorise en effet les Communautés et les Régions à charger notamment les autorités communales de l'exécution des décrets (et ordonnances) (voir également l'arrêt n° 44 du 23 décembre 1987 de la Cour d'arbitrage, considérant B.6.).

2.4. Aux termes de l'article 17 du projet «le règlement des fournitures de gaz, d'eau et d'électricité doit se faire sur (la) base d'un système clair» et l'Exécutif est chargé de décrire les mesures qui garantissent cette clarté.

L'imputation des coûts et charges à supporter par le locataire étant réglée à l'article 1728ter, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, disposition qui est de droit impératif (3), se pose, ici également (4), la question de savoir si le législateur régional n'empiète pas de manière inadmissible sur le domaine de la compétence du législateur national en matière de législation sur les loyers.

heidsvereisten voldoet, kan de vraag worden opgeworpen of de ontworpen regeling niet op ontoelaatbare wijze het bevoegdheidsdomein van de nationale wetgever inzake de huurwetgeving betreedt, doordat ze, meer bepaald, bijkomende voorwaarden oplegt in verband met het sluiten van huurovereenkomsten en afwijkt van sommige bepalingen van de door de nationale overheid vastgestelde regelen met betrekking tot die overeenkomsten (5).

Bij de beoordeling van die vraag lijkt van doorslaggevend belang te moeten zijn de vaststelling dat het bedoelde vergunningssysteem het essentiële en onontbeerlijke sluitstuk vormt van de ontworpen regeling: alleen een dergelijk systeem biedt immers de afdoende waarborg dat de in het ontwerp bedoelde kwaliteits- en veiligheidsnormen effectief zullen worden toegepast. De bevoegdheid tot het vaststellen van de vergunningsregeling is met andere woorden het corollarium van de bevoegdheid om die kwaliteits- en veiligheidsvereisten op te leggen.

In de mate dat de gewestwetgever door het vaststellen van deze regeling op het domein van de huurwetgeving treedt, welke wetgeving - met uitzondering van die betreffende de sociale woningen - tot de residuaire bevoegdheid van de nationale overheid is blijven behoren, kan daarvoor derhalve voldoende steun worden gevonden in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, luidens welke bepaling de decreten (en ordonnances) (6) rechtsbepalingen kunnen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Raden niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen «noodzakelijk» zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheden. Er kan immers worden aangenomen dat in casu ook aan de bijkomende voorwaarden is voldaan die het Arbitragehof voor de toepassing van het voornoemde artikel 10 stelt, met name dat de tot de residuaire bevoegdheid van de nationale overheid behorende aangelegenheid «zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag op de voorbehouden aangelegenheid slechts marginaal is» (arrest nr. 66 van 30 juni 1988, considerans 13.B.).

2.3. De bevoegdheid om het onderzoek van de in hoofdstuk II van het ontwerp bedoelde vergunningsaanvragen evenals de afgifte van de vergunningen op te dragen aan de gemeentelijke overheid, vindt het Gewest in artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, welke bepaling immers de Gemeenschappen en de Gewesten toestaat onder meer de gemeentelijke overheden te belasten met de uitvoering van de decreten (en ordonnances) (zie ook arrest nr. 44 van 23 december 1987 van het Arbitragehof, considerans B.6.).

2.4. Luidens artikel 17 van het ontwerp «(dient) de verrekening van leveringen van gas, water en elektriciteit... op een duidelijke wijze te gebeuren» en wordt aan de Executieve de opdracht gegeven de maatregelen te omschrijven om in deze duidelijkheid te voorzien.

Aangezien de verrekening van de door de huurder te dragen kosten en lasten geregeld wordt in artikel 1728ter, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, welke bepaling van dwingend recht is (7), rijst ook hier (8) de vraag of de gewestwetgever niet op ontoelaatbare wijze het bevoegdheidsdomein van de nationale wetgever inzake de huurwetgeving betreedt.

(1) Il convient de signaler à cet égard, que la réglementation en projet exclut notamment la possibilité que soient conclus, en ce qui concerne les logements visés par le projet, des «baux de rénovation» visés à l'article 8 de la section II (Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur) du chapitre II (Du louage des choses) du titre VIII du livre III du Code civil.

(2) Voir l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

(3) Aux termes du paragraphe 2 de l'article 1728ter, les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1<sup>er</sup> sont nulles.

(4) Voir 2.2. ci-dessus.

(5) In dat verband kan erop worden gewezen dat de ontworpen regeling inzonderheid de mogelijkheid uitsluit dat met betrekking tot de in het ontwerp bedoelde woningen «renovatie-huurovereenkomsten» worden gesloten als bedoeld in artikel 8 van afdeling II (Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van hoofdstuk II (Huur van goederen) van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

(6) Zie artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

(7) Luidens paragraaf 2 van artikel 1728ter zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 nietig.

(8) Zie supra 2.2.

Il est apparu des renseignements fournis au Conseil d'Etat que les mesures que l'Exécutif envisage de prendre en la matière ne dérogent aucunement au régime figurant à l'article 172<sup>ter</sup> du Code civil, mais tendent au contraire à garantir son application, compte tenu des problèmes spécifiques soulevés par les baux à loyer relatifs à des logements meublés.

Pour que la disposition en projet puisse être réputée conforme aux règles répartissant les compétences en la matière, il conviendrait de démontrer, par exemple dans l'exposé des motifs, que les mesures visées dans le projet sont, en vue de l'exercice de la compétence régionale en matière de logement, «nécessaires» au sens de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

2.5. Les articles 21 et 22 du projet sont respectivement relatifs aux «visites de contrôle» des logements visés dans le projet et à la recherche, au constat et à la répression des contraventions à la réglementation en projet et se rapportent, dès lors, à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 10 de la Constitution ainsi qu'aux règles en matière de poursuites pénales et de sanction visées aux articles 7 et 9 de la Constitution.

En ce qui concerne la répartition des compétences entre l'autorité nationale et l'autorité régionale, il conviendrait, dès lors, d'examiner les dispositions précitées à la lumière de la jurisprudence de la Cour d'arbitrage à l'égard des matières réservées à la loi par la Constitution.

Dans l'arrêt n° 44 du 23 décembre 1987, la Cour d'arbitrage a émis à ce sujet les considérations suivantes:

*«B.4. Quant aux matières réservées à la loi par la Constitution*

Les articles 3<sup>ter</sup>, 59<sup>bis</sup> et 107<sup>quater</sup> de la Constitution et les articles 4 à 11 de la loi spéciale du 8 août 1980 ont conféré au législateur décentralisé le pouvoir de régler par décret un certain nombre de matières. L'article 19, 1<sup>er</sup>, de la loi spéciale du 8 août 1980 dispose cependant que «le décret règle les matières visées aux articles 4 à 11, sans préjudice des compétences que la Constitution réserve à la loi».

Il en résulte que, sauf le cas où une habilitation spéciale et expresse a été donnée par les lois spéciale et ordinaire de réformes institutionnelles, le décret ne peut régler les matières qui lui ont été attribuées qu'à la condition de n'empiéter en aucune façon sur les compétences réservées à la loi par la Constitution.

La possibilité donnée aux Conseils par l'article 10 de la loi spéciale de porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles ils ne sont pas compétents ne peut trouver à s'appliquer à des compétences que la Constitution réserve à la loi.

*B.5. Quant à la compétence en matière pénale*

L'article 7 de la Constitution réserve au législateur national le soin de déterminer les cas dans lesquels une poursuite peut avoir lieu et de régler la forme de cette poursuite.

L'article 9 de la Constitution dispose par ailleurs que «nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu d'une loi».

Les Communautés et les Régions ne peuvent donc intervenir dans ces matières réservées que moyennant l'habilitation précisée ci-avant sub B.4.

Uit de aan de Raad van State verstrekte inlichtingen is gebleken dat de maatregelen die de Executieve zich voorneemt ter zake te nemen, geenszins afwijken van de in artikel 172<sup>ter</sup> van het Burgerlijk Wetboek opgenomen regeling, doch er integendeel toe strekken de toepassing van die regeling te waarborgen rekening houdend met de specifieke problemen welke de huurovereenkomsten voor gemeubelde woningen ter zake doen rijzen.

Opdat de ontworpen bepaling in overeenstemming kan worden geacht met de bevoegdheidsverdelende regels ter zake, behoort derhalve, bijvoorbeeld in de memorie van toelichting, te worden aangevoerd dat de in het ontwerp bedoelde maatregelen, voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting, «noodzakelijk» zijn in de zin van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

2.5. De artikelen 21 en 22 van het ontwerp hebben betrekking respectievelijk op de «controlebezoeken» aan de in het ontwerp bedoelde woningen en op de opsporing, de vaststelling en de bestraffing van de overtredingen van de ontworpen regeling en houden derhalve verband met de door artikel 10 van de Grondwet gewaarborgde onschendbaarheid van de woning en met de regeling inzake de strafvervolgning en de bestraffing bedoeld in de artikelen 7 en 9 van de Grondwet.

Op het stuk van de bevoegdheidsverdeling tussen de nationale overheid en de gewestelijke overheid moeten die bepalingen derhalve worden getoetst aan de rechtspraak van het Arbitragehof ten aanzien van de door de Grondwet aan de wet voorbehouden aangelegenheden.

In het arrest nr. 44 van 23 december 1987 heeft het Arbitragehof in dat verband overwogen wat volgt:

*«B.4. Ten aanzien van de door de Grondwet aan de wet voorbehouden aangelegenheden*

De artikelen 3<sup>ter</sup>, 59<sup>bis</sup> en 107<sup>quater</sup> van de Grondwet en de artikelen 4 tot 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 hebben aan de decreetgever de bevoegdheid verleend om bij decreet een aantal aangelegenheden te regelen. Artikel 19, 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt evenwel: «Het decreet regelt de aangelegenheden bedoeld in de artikelen 4 tot 11, onverminderd de bevoegdheden die door de Grondwet aan de wet zijn voorbehouden».

Daaruit vloeit voort dat, behoudens de gevallen waarin een bijzondere en uitdrukkelijke machtiging is gegeven door de bijzondere of de gewone wet tot hervorming der instellingen, een decreetgever de hem toegewezen aangelegenheden slechts kan regelen mits hij op generlei wijze inbreuk maakt op bij de Grondwet voor de wet gereserveerde bevoegdheden.

De mogelijkheid die de Raden krachtens artikel 10 van de bijzondere wet hebben om in de decreten rechtsbepalingen op te nemen met betrekking tot aangelegenheden waarvoor zij niet bevoegd zijn, kan geen toepassing vinden op bevoegdheden die de Grondwet aan de wet voorbehoudt.

*B.5. Ten aanzien van de bevoegdheid in strafzaken*

Artikel 7 van de Grondwet behoudt de nationale wetgever de zorg voor tot het bepalen van de gevallen waarin vervolging kan plaatshebben en tot het regelen van de vorm van die vervolging.

Artikel 9 van de Grondwet bepaalt: «Geen straf kan worden ingevoerd of toegepast dan krachtens de wet».

De Gemeenschappen en de Gewesten mogen in die voorbehouden aangelegenheden slechts optreden mits zij daartoe gemachtigd zijn zoals aangeduid onder B.4.

L'article 11 de la loi spéciale du 8 août 1980 constitue une telle habilitation: il donne au législateur décentralisé la possibilité de déterminer des cas dans lesquels une poursuite peut avoir lieu et d'établir des peines, dans les limites qu'il fixe. Il ne donne pas cependant à ce législateur la possibilité de régler la forme de la poursuite.

L'article 11 de la loi spéciale du 8 août 1980 dispose:

« Dans les limites des compétences des Régions et des Communautés, les décrets peuvent ériger en infraction les manquements à leurs dispositions et établir les peines punissant ces manquements conformément au Livre I<sup>er</sup> du Code pénal, à l'exception des peines criminelles fixées à l'article 7 de ce Code ».

L'article 11 ne permet cependant pas au législateur décentralisé de déroger aux dispositions du Livre I<sup>er</sup> du Code pénal. Les Communautés et les Régions ne peuvent dès lors recourir l'article 100 du Code pénal, même si cette disposition est intégrée dans le Livre I<sup>er</sup> dudit Code. Le législateur spécial a voulu que les règles contenues dans le Livre I<sup>er</sup> restent uniformes et que les Communautés et les Régions n'y dérogent pas.

Il a dès lors précisé expressément que l'ensemble des matières comprises dans le Livre I<sup>er</sup> du Code pénal ressort de (lire: ressortit à) la compétence du législateur national. Il n'appartient pas au législateur décentralisé de régler ces matières ».

Se fondant sur les considérants reproduits ci-dessus, la Cour d'arbitrage, dans l'arrêt n° 44, précité (1), a déclaré le législateur régional incompétent, notamment:

- pour « régler les cas où des visites domiciliaires - au sens de l'article 10 de la Constitution - peuvent être ordonnées et la forme selon laquelle elles peuvent être réalisées » (considérant B.7. a.);
- pour désigner dans le cadre des poursuites pénales les fonctionnaires chargés de rechercher et de constater les infractions aux décrets (et ordonnances) (considérants B.6. et B.7. f.);
- et, d'une manière générale, pour déclarer applicables les dispositions figurant au livre I<sup>er</sup> du Code pénal, les confirmer ou y déroger (arrêt n° 44, considérant B.15.).

2.5.1. Conformément à la jurisprudence citée de la Cour d'arbitrage, les règles relatives aux « visites de contrôle », figurant à l'article 21 du projet, n'excederaient la compétence du législateur régional que si ces visites de contrôle devaient être regardées comme des « visites domiciliaires au sens de l'article 10 de la Constitution ».

Pour autant que cette dernière expression vise uniquement « le fait d'accéder à des logements en vue de rechercher et de constater les infractions aux décrets et ordonnances » - ce qui était le cas, en particulier, dans l'affaire sur laquelle porte l'arrêt n° 44 -, il est permis de supposer qu'en l'espèce, toute difficulté serait écartée s'il était expressément précisé que les visites de contrôle se font exclusivement pour permettre l'examen des demandes de permis visées à l'article 5 du projet ou des « demandes de dérogation » visées à l'article 20, et que ces visites ne peuvent en aucun cas donner lieu à des poursuites pénales.

Le fait que ces visites de contrôle ne sont pas du domaine de la perquisition apparaît déjà de ce que, aux termes des troisième et quatrième phrases de l'article 21, ces visites auront lieu « pendant la journée, entre 8 et 17 h » et que « la date en (sera) communiquée au moins huit jours à l'avance, soit par écrit, soit verbalement ».

Artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 behelst een dergelijke machtiging: het biedt de decreetgever de mogelijkheid de gevallen te bepalen waarin vervolging mag plaatshebben en de strafmaatregelen te bepalen binnen de grenzen die het stelt. Het biedt de decreetgever echter niet de mogelijkheid de vorm van de vervolging te regelen.

Artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt:

« Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen kunnen de decreten de niet-naleving van hun bepalingen strafbaar stellen en de straffen wegens die niet-naleving bepalen overeenkomstig Boek I van het Strafwetboek, met uitzondering van de criminele straffen bepaald in artikel 7 van dat Wetboek ».

Artikel 11 staat de decreetgever evenwel niet toe af te wijken van de bepalingen van Boek I van het Strafwetboek. De Gemeenschappen en de Gewesten kunnen derhalve geen beroep doen op artikel 100 van het Strafwetboek, ook al is die bepaling ondergebracht in Boek I ervan. De bijzondere wetgever heeft de in Boek I vervatte regels uniform willen houden en heeft gewild dat de Gemeenschappen en Gewesten er niet van afwijken.

Hij heeft dan ook uitdrukkelijk gesteld dat het geheel van de aangelegenheden vervat in Boek I van het Strafwetboek tot de bevoegdheid van de nationale wetgever behoort. Het staat niet aan de decreetgever die aangelegenheden te regelen ».

Zich steunend op de hiervoren overgeschreven overwegingen heet het Arbitragehof, in het voormelde arrest nr. 44 (1), de gewestwetgever onder meer onbevoegd verklaard:

- om de gevallen te bepalen waarin « huiszoekingen - in de zin van artikel 10 van de Grondwet - gelast kunnen worden en de vorm waarin ze kunnen geschieden, te regelen » (considerans. B.7. a.);
- om in het raam van de strafvervolging ambtenaren aan te wijzen die de overtredingen van de decreten (en ordonnances) dienen op te sporen en vast te stellen (consideransen B.6. en B.7. f.);
- en, in het algemeen, om de in boek I van het Strafwetboek opgenomen bepalingen toepasselijk te verklaren, te bevestigen of ervan af te wijken (arrest nr. 44, considerans B.15.).

2.5.1. De in artikel 21 van het ontwerp opgenomen regeling inzake de « controlebezoeken » zou, overeenkomstig de aangehaalde rechtspraak van het Arbitragehof, slechts de bevoegdheid van de gewestwetgever te buiten gaan indien die controlebezoeken moeten worden aangemerkt als « huiszoekingen in de zin van artikel 10 van de Grondwet ».

Voor zover met die laatste uitdrukking alleen wordt bedoeld « het zich toegang verschaffen tot woningen met het oog op het opsporen en vaststellen van overtredingen van de decreten en ordonnances » - wat meer bepaald het geval was in de zaak waarover in het arrest nr. 44 uitspraak werd gedaan -, zou kunnen worden aangenomen dat zich in casu geen moeilijkheid zou voordoen indien uitdrukkelijk werd bepaald dat de controlebezoeken uitsluitend plaatshebben met het oog op het onderzoek van de in artikel 5 van het ontwerp bedoelde vergunningsaanvragen of van de in artikel 20 bedoelde « verzoeken tot afwijking » en dat die bezoeken geenszins aanleiding kunnen geven tot strafvervolgingen.

Dat die controlebezoeken buiten de sfeer van de strafrechtelijke opsporing liggen, blijkt reeds hieruit dat, luidens de derde en de vierde volzin van artikel 21, die bezoeken zullen plaatshebben « overdag tussen 8 u en 17 u » en dat « de datum ervan... tenminste acht dagen vooraf (zal) meegedeeld worden hetzij schriftelijk hetzij mondeling ».

(1) Ainsi que dans l'arrêt n° 11/89 du 11 mai 1989.

(1) Evenals onder meer in het arrest nr. 11/89 van 11 mei 1989.

2.5.2. L'article 22 du projet, aux termes duquel les violations de la réglementation en projet doivent être « constatées par la police ou par les fonctionnaires autorisés par l'administration communale », participe du règlement de la poursuite pénale et excède dès lors, conformément à la jurisprudence citée de la Cour d'arbitrage, la compétence du législateur régional.

Il convient par conséquent d'omettre cette disposition du projet.

2.5.3. Aux termes de l'article 22, les violations des règles en projet sont susceptibles d'être frappées non seulement des peines fixées par cette disposition, mais également « d'autres peines si celles-ci sont prévues par d'autres lois, ordonnances, règlements ». De plus, aux termes de la dernière phrase de cette disposition, les peines prévues à l'article 22 « ne remplacent pas les peines existantes qui seraient infligées par des lois, des ordonnances, des règlements applicables en la matière ».

Dans la mesure où les dispositions citées visent à régler la fixation du taux de la peine dans le cas où un même fait serait constitutif de plusieurs infractions, elles s'écartent de la règle générale formulée à cet égard à l'article 65 du Code pénal.

Conformément à la jurisprudence citée de la Cour d'arbitrage, il y a lieu d'omettre également ces dispositions du projet.

3. Les mesures en projet s'appliqueront exclusivement aux logements meublés destinés à la location et ne s'appliqueront pas, en particulier, aux logements non meublés destinés à la location.

L'exposé des motifs précise, il est vrai, « que la qualité de ces logements (meublés) mis en location est franchement mauvaise et que les risques d'incendie sont énormes », ce qui explique pourquoi le législateur régional légifère dans ce domaine, mais il ne fait pas valoir expressément que la situation des logements non meublés mis en location serait à ce point meilleure qu'il ne s'impose pas de légiférer pareillement dans ce domaine.

Afin d'éviter les contestations éventuelles fondées sur le principe de non-discrimination, il serait utile de fournir sur ce point, dans l'exposé des motifs, la justification requise.

4.1. Ainsi qu'il a été relevé ci-avant (sous 1), l'ordonnance en projet délègue à l'Exécutif un pouvoir réglementaire étendu, sur des points du projet qu'il convient de qualifier d'essentiels.

Afin d'être compatibles avec les principes régissant la répartition des compétences entre le législateur régional et l'Exécutif, les éléments essentiels de la réglementation en projet devraient, d'une manière générale, figurer, autant que possible, dans l'ordonnance même.

L'exposé des motifs justifie comme suit la démarche adoptée dans le projet :

« Les normes concrètes de qualité et de sécurité sont en grande partie de nature technique et, de ce fait, étroitement liées aux possibilités techniques actuelles. Afin de pouvoir suivre l'évolution rapide des techniques, il est préférable que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe ces normes concrètes de qualité et de sécurité ».

Afin de répondre néanmoins dans une certaine mesure aux réticences que soulève la technique de l'« ordonnance-cadre », il peut être suggéré de fournir, dans l'exposé des motifs, des détails concernant les normes visées par le projet.

4.2. Aux termes de l'article 20, § 1<sup>er</sup>, du projet, l'administration communale peut accorder, à la demande du bailleur, des dérogations uniques à la réglementation en projet. Pareil pouvoir de

2.5.2. De bepaling van artikel 22 van het ontwerp luidens welke de inbreuken op de ontworpen regeling worden « vastgesteld door de politie of de daartoe door het gemeentebestuur gemachtigde ambtenaren », maakt deel uit van de regeling van de strafvervolging en gaat dus, overeenkomstig de aangehaalde rechtspraak van het Arbitragehof, de bevoegdheid van de gewestwetgever te buiten.

Die bepaling dient derhalve uit het ontwerp te worden weggelaten.

2.5.3. Luidens artikel 22 kunnen de overtredingen van de ontworpen regeling niet alleen worden bestraft met de in die bepaling vastgestelde straffen doch ook « met andere straffen zo deze voorzien zijn door andere wetten, ordonnances, verordeningen en reglementeringen ». Bovendien komen de in artikel 22 vastgestelde straffen, luidens de laatste volzin van die bepaling, « niet in de plaats van ter zake bedoelde straffen die door wetten, ordonnances, verordeningen of reglementeringen in dit verband zouden bestaan ».

Voor zover met de geciteerde bepalingen wordt beoogd de straf-toemeting te regelen voor het geval dat een zelfde feit verscheidene misdrijven oplevert, wijken ze af van de algemene regel die ter zake is opgenomen in artikel 65 van het Strafwetboek.

Overeenkomstig de aangehaalde rechtspraak van het Arbitragehof moeten ook die bepalingen uit het ontwerp worden weggelaten.

3. De ontworpen regeling zal uitsluitend toepassing vinden op voor verhuur bestemde gemeubelde woningen en, meer bepaald, niet op ongemeubelde woningen die voor verhuur bestemd zijn.

In de memorie van toelichting wordt weliswaar uiteengezet onder meer « dat de kwaliteit van de verhuurde (gemeubelde) kamers gewoonweg slecht is en dat het potentieel brandgevaar er enorm groot is », wat verklaart waarom de gewestwetgever ter zake regelend optreedt, maar wordt niet met zoveel woorden betoogd dat de toestand van de ongemeubeld verhuurde woningen dermate beter is dat een gelijkaardige regelgeving met betrekking tot die laatste woningen niet vereist zou zijn.

Om mogelijke betwistingen gebaseerd op het non-discriminatiebeginsel te vermijden, ware het nuttig op dit punt, in de memorie van toelichting, de vereiste verantwoording te verstrekken.

4.1. Zoals reeds hiervoren (sub 1) werd opgemerkt, verleent de ontworpen ordonnantie ruime opdrachten van verordenende bevoegdheid aan de Executieve met betrekking tot als essentieel aan te merken onderdelen van de ontworpen regeling.

Om verenigbaar te zijn met de beginselen inzake de bevoegdheidsverdeling tussen de gewestwetgever en de Executieve, behoren in de regel de essentiële elementen van de ontworpen regeling zoveel mogelijk in de ordonnantie zelf te worden opgenomen.

In de memorie van toelichting wordt de in het ontwerp gevolgde werkwijze als volgt verantwoord :

« De concrete kwaliteits- en veiligheidsnormen hebben veelal een technisch karakter en zijn hierdoor sterk verbonden aan de huidige mogelijkheden van de techniek. Om te kunnen inspelen op de snelle technische evolutie is het aangewezen deze concrete kwaliteits- en veiligheidsnormen door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve te laten vastleggen ».

Om in casu toch in zekere mate tegemoet te komen aan de bezwaren verbonden aan de techniek van de « kaderordonnantie », kan worden gesuggereerd in de memorie van toelichting nadere gegevens te verstrekken in verband met de in het ontwerp bedoelde normen.

4.2. Luidens artikel 20, § 1, van het ontwerp kan het gemeentebestuur, op verzoek van de verhuurder, eenmalige afwijkingen toestaan op de ontworpen regeling. Met betrekking tot een dergelijke

dérégation appelle une réserve encore plus sévère que les délégations de pouvoir visées au point 4.1.

Au risque de vider de sa substance la réglementation en projet, il y a lieu de circonscrire précisément dans l'ordonnance même les limites du pouvoir ainsi conféré. S'il en est jugé ainsi, l'Exécutif peut se voir confier la mission d'édicter les modalités en vue des dérogations à accorder éventuellement.

5. Sur le plan de la légistique formelle, le projet appelle encore les observations suivantes.

5.1. En ce qui concerne la structure du projet et, singulièrement, la division en chapitres des dispositions en projet, il est à signaler que l'article 1<sup>er</sup>, inscrit dans le projet en vertu de l'article 8, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, n'est pas à sa place dans le chapitre régissant le champ d'application de l'ordonnance en projet. Cet article 1<sup>er</sup>, de même que l'article 4, qui définit les notions utilisées dans le projet, devrait plutôt figurer dans un chapitre premier « Dispositions générales ».

Par ailleurs, il serait plus logique de placer le chapitre relatif aux normes de qualité et de sécurité (chapitre III, articles 9 à 18) avant le chapitre consacré à l'obligation de permis (chapitre II, articles 5 à 8). Ce dernier chapitre peut s'augmenter des articles 19 et 21 qui, le premier, impose l'obligation d'afficher dans l'immeuble concerné une copie du permis et, le second, règle les visites de contrôle (en vue de l'octroi du permis) (1).

5.2. Il n'est pas d'usage que chaque article soit doté d'un intitulé, comme au chapitre III du projet.

Si les auteurs entendent néanmoins conserver ces intitulés - pour la clarté des dispositions visées - , il y aurait lieu de diviser le chapitre III en (10) sections, auxquelles ces intitulés peuvent être attribués.

5.3. Il n'est pas davantage usuel de diviser un article en paragraphes si aucun de ces paragraphes ne contient au moins deux alinéas.

Aux articles 2 et 20, il convient dès lors d'omettre la division en paragraphes.

6. En ce qui concerne plus particulièrement le texte néerlandais du projet, il n'a pas été accordé suffisamment d'attention à la correction de la langue.

Dès lors qu'il n'entre pas dans les missions de la section de législation d'y consacrer un examen systématique et exhaustif, le Conseil d'Etat se limite, à titre d'exemple, à signaler les imprononciations suivantes:

- dans la phrase introductive de l'article 4, il est écrit erronément « Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt aanzien als: » au lieu de « ... wordt verstaan onder: ... »;
- à l'article 6, l'usage des mots « afgeleverd » (alinéa 1<sup>er</sup>) et « aflevering » (alinéa 2), s'agissant de permis, est fautif: il convient d'écrire « afgegeven » et « afgifte »;
- au même article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, il y a lieu de remplacer les mots « mits advies » par « na advies »;
- aux articles 9 à 12 et 14, il y a lieu de remplacer systématiquement les mots « legt... vast » par « stelt... vast »;
- à l'article 12, il convient de remplacer le terme « noodwendigheden » par le terme « vereisten ».

(1) Voir plus haut 2.5.1.

afwijkingsbevoegdheid dient een nog strenger voorbehoud te worden gemaakt dan inzake de in 4.1. bedoelde bevoegdheidsopdrachten.

Op gevaar af de ontworpen regeling uit te hollen, behoren in de ordonnantie zelf nauwkeurig de grenzen van de aldus verleende bevoegdheid te worden bepaald. Indien zulks noodzakelijk wordt geacht, kan het vaststellen van nadere regelen in verband met de eventueel toe te kennen afwijkingen aan de Executieve worden opgedragen.

5. Op het vlak van de formele wetgevingstechniek kunnen bij het ontwerp nog de volgende opmerkingen worden gemaakt.

5.1. Wat de structuur van het ontwerp en, meer bepaald, de indeling van de ontworpen bepalingen in hoofdstukken betreft, moet erop worden gewezen dat het ter inachtneming van artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 in het ontwerp opgenomen artikel 1, niet thuishoort in het hoofdstuk dat het toepassingsgebied van de ontworpen ordonnantie regelt. Dat artikel 1 kan beter, samen met artikel 4 waarin de in het ontwerp gehanteerde begrippen worden gedefinieerd, in een eerste hoofdstuk « Algemene bepalingen » worden opgenomen.

Voorts ware het logischer het hoofdstuk dat betrekking heeft op de kwaliteits- en veiligheidsnormen (hoofdstuk III, artikelen 9 tot 18) te laten voorafgaan aan het hoofdstuk dat de vergunningsplicht regelt (hoofdstuk II, artikelen 5 tot 8). Aan dat laatste hoofdstuk kunnen de artikelen 19 en 21 worden toegevoegd waarin de verplichting wordt opgelegd om een afschrift van de vergunning uit te hangen in het betrokken gebouw, eensdeels, en de controlebezoeken (met het oog op het verlenen van de vergunning) (1) worden geregeld, anderdeels.

5.2. Het is niet gebruikelijk dat - zoals in hoofdstuk III van het ontwerp wordt gedaan - elk artikel van een opschrift wordt voorzien.

Wil men die opschriften toch behouden - ter wille van de overzichtelijkheid van de bedoelde bepalingen - dan zou hoofdstuk III moeten worden ingedeeld in (10) afdelingen waaraan dan die opschriften kunnen worden gegeven.

5.3. Het is evenmin gebruikelijk een artikel in te delen in paragrafen als geen van die paragrafen tenminste twee leden telt.

In de artikelen 2 en 20 dient derhalve de indeling in paragrafen te worden weggelaten.

6. Wat inzonderheid de Nederlandse tekst van het ontwerp betreft, werd onvoldoende aandacht besteed aan een correct taalgebruik.

Aangezien het de opdracht van de afdeling wetgeving te buiten gaat daaraan een systematisch en exhaustief onderzoek te wijden, bepaalt de Raad van State zich ertoe, bij wijze van voorbeeld, op de volgende gevallen van verkeerd taalgebruik te wijzen:

- in de inleidende zin van artikel 4 wordt verkeerdelijk geschreven « Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt aanzien als: » in plaats van « ... wordt verstaan onder: ... »;
- in artikel 6 is het gebruik van de woorden « afgeleverd » (eerste lid) en « aflevering » (tweede lid) met betrekking tot vergunningen foutief: men dient te schrijven « afgegeven » en « afgifte »;
- in datzelfde artikel 6, eerste lid, moeten de woorden « mits advies » worden vervangen door « na advies »;
- in de artikelen 9 tot 12 en 14 behoren de woorden « legt... vast » telkens te worden vervangen door « stelt... vast »;
- in artikel 12 vervange men het woord « noodwendigheden » door het woord « vereisten ».

(1) Zie supra 2.5.1.

7. Le texte français appelle, lui aussi, quelques observations du point de vue de la langue :

- dans la formule de présentation, il y a lieu de remplacer les mots « dont le texte est le suivant » par les mots « dont la teneur suit »;
- à l'article 2, § 3, il y a lieu d'écrire « La présente ordonnance s'applique également » au lieu de « La présente ordonnance vaut aussi »;
- à l'article 5, il y a lieu de remplacer le mot « reprises » par le mot « énoncées »;
- à l'article 6, il y a lieu de remplacer le mot « octroi » par le mot « délivrance »;
- à l'article 9, la signification des mots « dans ce cadre » n'apparaît pas clairement;
- à l'article 20, § 2, la dernière phrase doit commencer par « Les dérogations... ».

#### OBSERVATIONS PARTICULIERES

##### Intitulé

L'intitulé exprimerait plus clairement et plus correctement la portée de la réglementation en projet s'il était rédigé comme suit :

Projet d'ordonnance concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés.

##### Arrêté de présentation - Formule de proposition

Aux termes de la formule de proposition, l'arrêté de présentation serait pris « sur proposition du Ministre-Président, du Ministre compétent pour les Finances et le Budget, du Ministre compétent pour le Logement, du Secrétaire d'Etat compétent pour le Logement et sur l'initiative du Secrétaire d'Etat compétent pour la Lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente ».

En son avis L. 19.894 du 19 septembre 1990 relatif à un avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale « sur l'accès à l'information relative à l'environnement, dans la Région de Bruxelles-Capitale », le Conseil d'Etat a consacré une analyse détaillée à la compétence des Secrétaires d'Etat régionaux de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'initiatives législatives.

Il peut suffire en l'espèce de rappeler la conclusion à laquelle était arrivée le Conseil d'Etat au terme de ladite analyse. Elle s'énonçait comme suit :

« Ainsi, la compétence du Secrétaire d'Etat régional connaît une double limite: ses tâches doivent être fixées par le membre de l'Exécutif auquel il est adjoind et elles ne peuvent être que de préparation ou d'exécution.

Pareille compétence n'inclut pas le droit d'initiative ».

En ce qui concerne le présent projet, il en résulte que ni le Secrétaire d'Etat compétent pour le Logement, ni le Secrétaire d'Etat compétent pour la Lutte contre l'incendie et l'aide médicale urgente ne peuvent être associés à la proposition et à la signature de l'arrêté de présentation.

7. Ook bij de Franse tekst dienen enkele opmerkingen te worden gemaakt wat het taalgebruik betreft :

- in het voordrachtformulier dienen de woorden « dont le texte est le suivant » te worden vervangen door de woorden « dont la teneur suit »;
- in artikel 2, § 3, schrijf men « La présente ordonnance s'applique également » in plaats van « La présente ordonnance vaut aussi »;
- in artikel 5 vervang men het woord « reprises » door « énoncées »;
- in artikel 6 vervang men het woord « octroi » door « délivrance »;
- in artikel 9 is de betekenis van de woorden « dans ce cadre » niet duidelijk;
- in artikel 20, § 2, dient de laatste zin te beginnen als volgt: « Les dérogations... ».

#### BIJZONDERE OPMERKINGEN

##### Opschrift

Het opschrift zou duidelijker en correcter de draagwijdte van de ontworpen regeling weergeven indien het als volgt zou zijn gesteld :

« Ontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen ».

##### Indieningsbesluit - Voordrachtformulier

Luidens het voordrachtformulier zou het indieningsbesluit worden getroffen « op de voordracht van de Minister-Voorzitter, de Minister bevoegd voor Financiën en Begroting, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting en op initiatief van de Staatssecretaris bevoegd voor de Brandbestrijding en de Dringende Medische Hulp ».

De Raad van State heeft in het advies L. 19.894 van 19 september 1990 over een voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest « inzake de toegang tot informatie met betrekking tot het milieu in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest » een uitvoerig onderzoek gewijd aan de bevoegdheid van de Gewestelijke Staatssecretarissen van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest om wetgevende initiatieven te nemen.

In casu kan worden volstaan met het in herinnering brengen van de conclusie waartoe de Raad van State na het voornoemde onderzoek kwam. Deze luidde als volgt :

« Aldus geldt voor de bevoegdheid van de Gewestelijke Staatssecretaris een tweevoudige beperking: zijn taken moeten worden bepaald door het lid van de Executieve aan wie hij is toegevoegd en het kunnen slechts voorbereidende of uitvoerende taken zijn.

Een zodanige bevoegdheid houdt geen recht van initiatief in ».

Wat het onderhavige ontwerp betreft, volgt daaruit dat noch de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, noch de Staatssecretaris bevoegd voor de Brandbestrijding en de Dringende Medische Hulp bij het voorstellen en het ondertekenen van het indieningsbesluit kunnen worden betrokken.



*Articles 2 à 4*

1. Les articles 2 et 3 précisent le champ d'application de la réglementation en projet.

L'article 4 (qui doit devenir l'article 2) (1) énonce ce qu'il y a lieu d'entendre, pour l'application de l'ordonnance en projet, par « logement meublé », « pièce d'habitation », « superficie » et « location ».

2. Aux termes de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, l'ordonnance en projet sera applicable « aux immeubles dans lesquels une ou plusieurs chambres, ou une partie du logement, quelle que soit sa dénomination, entièrement ou partiellement meublées, sont mises à la disposition de personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur du logement, quelle que soit la durée de l'occupation (fortuite, temporaire ou permanente) ».

Cette disposition – ainsi que celle des paragraphes 2 et 3 de l'article 2 – a manifestement été rédigée sans qu'il soit tenu compte du fait que la notion de « logement meublé » était définie ailleurs dans le projet: en effet, elle répète d'une part partiellement cette définition et, d'autre part, elle ne concorde pas tout à fait avec cette dernière.

Dans la mesure où le paragraphe 1<sup>er</sup> porte que la réglementation en projet s'appliquera aux « immeubles » comportant des logements meublés affectés à la location, cette disposition n'est pas davantage en concordance avec les autres dispositions du projet: les normes de qualité et de sécurité et l'obligation de permis sont en effet imposées en ce qui concerne les « logements meublés » et non aux immeubles où se trouvent ces logements.

Si les auteurs du projet considèrent que, aux fins de délimiter le champ d'application de la réglementation en projet, la définition de la notion de « logement meublé » – laquelle notion est cependant primordiale dans le projet – ne suffit pas et estiment par contre que la circonscription précise de ce champ d'application requiert en sus l'introduction de dispositions distinctes à ce propos, ils devront veiller à ce que ces dernières s'accordent tout à fait avec la définition susvisée et qu'elles ne comportent aucune paraphrase ou répétition inutile, pouvant éventuellement être source d'équivoque.

3.1. Etant donné qu'il n'existe pas de relation bailleur-preneur entre les communautés religieuses et leurs membres, il est évident que la réglementation en projet ne sera pas applicable aux logements que ces communautés mettent à la disposition de leurs membres.

La disposition de l'article 3, 1<sup>er</sup>, visant à exclure expressément ces logements du champ d'application de l'ordonnance en projet, est donc superflue.

3.2. Aux termes de l'article 3, 2<sup>o</sup>, la réglementation en projet ne sera pas davantage applicable « aux bâtiments pour lesquels le législateur a imposé des conditions spéciales en matière de sécurité contre l'incendie et/ou l'hygiène ».

En ce qui concerne cette disposition, il convient de faire remarquer en premier lieu qu'elle est peu adéquate pour la délimitation précise du champ d'application de la réglementation en projet: en effet, elle est formulée en des termes à ce point vagues et généraux qu'elle ne permet pas d'établir avec certitude quels sont les bâtiments visés.

Il apparaît ensuite du commentaire relatif à cette disposition dans l'exposé de motifs, qui donne une simple énumération à titre d'exemple des bâtiments visés (maisons de repos pour personnes

(1) Voyez l'observation générale 5.1.

*Artikelen 2 tot 4*

1. In de artikelen 2 en 3 wordt het toepassingsgebied van de ontworpen regeling nader omschreven.

Artikel 4 (dat artikel 2 moet worden) (1) bepaalt wat, voor de toepassing van de ontworpen ordonnantie, moet worden verstaan onder « gemeubelde woning », « woonvertrek », « oppervlakte » en « verhuuring ».

2. Luidens artikel 2, § 1, zal de ontworpen ordonnantie toepassing vinden op « de gebouwen waarin één of meerdere kamers of een gedeelte van de woning, onder welke benaming ook, geheel of gedeeltelijk gemeubeld, ter beschikking gesteld worden van personen welke geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder van de woning, ongeacht de duur van de bewoning (toevallig, tijdelijk of bestendig) ».

Die bepaling – evenals die van de paragrafen 2 en 3 van artikel 2 – werd blijkbaar geredigeerd zonder er rekening mee te houden dat elders in het ontwerp het begrip « gemeubelde woning » wordt omschreven: ze herhaalt immers voor een deel die omschrijving, enerzijds, en is er niet volledig mee in overeenstemming, anderzijds.

In de mate dat in paragraaf 1 wordt bepaald dat de ontworpen regeling toepassing zal vinden op « de gebouwen » waarin zich voor verhuuring bestemde gemeubelde woningen bevinden, is die bepaling evenmin in overeenstemming met de overige bepalingen van het ontwerp: de kwaliteits- en veiligheidsnormen en de vergunningsplicht worden immers opgelegd met betrekking tot de « gemeubelde woningen » en niet met betrekking tot de gebouwen waarin zich die woningen bevinden.

Indien de stellers van het ontwerp van oordeel zijn dat, voor het afbakenen van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling, niet kan worden volstaan met de definitie van het begrip « gemeubelde woning » – welk begrip nochtans centraal staat in het ontwerp –, doch menen dat de nauwkeurige omschrijving van dat toepassingsgebied bovendien het opnemen van afzonderlijke bepalingen daaromtrent vergt, zullen zij er zorg moeten voor dragen dat die bepalingen volkomen aansluiten bij de bedoelde definitie en dat ze geen nodeloze – en mogelijk verwarring stichtende – herhalingen of parafraseringen bevatten.

3.1. Aangezien er tussen de kloostergemeenschappen en de leden ervan geen huurrelatie bestaat, is het vanzelfsprekend dat de ontworpen regeling geen toepassing zal vinden op de woongelegenheden welke die gemeenschappen ter beschikking van hun leden stellen.

De bepaling van artikel 3, 1<sup>o</sup>, welke ertoe strekt die woongelegenheden uitdrukkelijk uit het toepassingsgebied van de ontworpen ordonnantie uit te sluiten, is dus overbodig.

3.2. Luidens artikel 3, 2<sup>o</sup>, zal de ontworpen regeling evenmin toepassing vinden op « de gebouwen waarvoor de wetgever speciale voorwaarden in verband met brandveiligheid en/of hygiëne heeft opgelegd ».

Met betrekking tot die bepaling moet vooreerst worden opgemerkt dat ze weinig adequaat is voor de nauwkeurige afbakening van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling: ze is immers dermate vaag en algemeen dat aan de hand ervan niet met zekerheid kan worden uitgemaakt welke gebouwen bedoeld zijn.

Uit de memorie van toelichting met betrekking tot deze bepaling, in welke memorie een louter exemplarische opsomming wordt gegeven van de beoogde gebouwen (rustoorden voor bejaarden, zieken-

(1) Zie algemene opmerking 5.1.

âgées, hôpitaux, auberges de jeunesse, hôtels...), que le terme « législateur » figurant dans cette disposition vise tant le législateur « national » que le législateur « communautaire ».

En outre, des normes spécifiques sont chaque fois prévues pour les bâtiments visés dans l'exposé des motifs, de sorte qu'il peut être tenu pour manifeste que ces bâtiments ne tombent pas sous le coup de l'ordonnance en projet.

Mieux vaut, dès lors, également omettre le 2<sup>e</sup> de l'article 3.

4.1. En ce qui concerne l'article 4, il convient de signaler qu'il est généralement recouru aux définitions des notions intervenant dans une réglementation, soit parce qu'elles permettent de rendre le texte plus concis, soit également lorsque la terminologie employée dans la réglementation s'écarte de l'usage normal.

Quel que soit le motif pour lequel elles sont employées, le recours aux définitions de notions n'est évidemment justifié que si les notions définies apparaissent encore dans les autres dispositions de la réglementation en projet.

En l'espèce, seule la définition du « logement meublé » et – dans une moindre mesure – celle de la « pièce d'habitation » s'avèrent utiles.

En effet, la notion de « superficie » n'apparaît plus qu'à l'article 9 du projet et il peut dès lors suffire de préciser dans cet article qu'il s'agit de la superficie « des pièces d'habitation ».

Pour l'application de la réglementation en projet, le terme « location » s'avère n'avoir d'autre portée que celle que lui attribue le droit commun.

Il est donc préférable d'omettre ces deux dernières définitions.

4.2. Compte tenu notamment des observations relatives aux articles 2 et 3, il peut être proposé d'inscrire les définitions du « logement meublé » et de la « pièce d'habitation » dans un nouvel article 2 et d'inclure dans la première définition les dispositions pertinentes de l'article 2 du projet.

La définition du logement meublé pourrait par exemple être rédigée comme suit :

« logement meublé : les pièces meublées de toute nature affectées à la location à des personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur et dont le preneur a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment : les parties de l'immeuble qui ne sont pas aménagées en pièce d'habitation et qui sont affectées à l'utilisation commune des habitations sont également considérées comme logement meublé au sens de la présente ordonnance ».

#### Articles 5 à 8

1. Dans les grandes lignes, les règles figurant dans ces articles s'analysent comme suit :

– il est interdit « de mettre en location » des logements meublés qui ne répondent pas aux « conditions reprises (lire : énoncées) dans... l'ordonnance (en projet) » (article 5, première phrase) :

huizen, jeugherbergen, hotels...), blijkt vervolgens dat met de in die bepaling gehanteerde term « wetgever » zowel de « nationale » als de « gemeenschapswetgever » bedoeld is.

Bovendien gelden voor de in de memorie van toelichting vermelde gebouwen telkens specifieke reglementeringen, zodat het evident kan worden geacht dat die gebouwen buiten het toepassingsgebied van de ontworpen ordonnantie vallen.

Ook het 2<sup>e</sup> van artikel 3 kan derhalve beter worden weggelaten.

4.1. Wat artikel 4 betreft dient erop te worden gewezen dat definities van in een regeling gehanteerde begrippen meestal worden aangewend, hetzij omdat ze tekstbesparend kunnen werken, hetzij ook wanneer de in de regeling gehanteerde terminologie afwijkt van het normale spraakgebruik.

Ongeacht het doel waartoe ze worden gehanteerd, heeft werken met begripsomschrijvingen uiteraard alleen zin wanneer de gedefinieerde begrippen ook nog in de overige bepalingen van de ontworpen regeling worden gebruikt.

In casu blijkt alleen de definitie van « gemeubelde woning » en – zij het in mindere mate – die van « woonvertrekken » nuttig te zijn.

Het begrip « oppervlakte » wordt immers alleen nog aangewend in artikel 9 van het ontwerp en het kan derhalve volstaan in dat artikel te verduidelijken dat het gaat om de oppervlakte « van de woonvertrekken ».

Met « verhuring » blijkt voor de toepassing van de ontworpen regeling niets anders te zijn bedoeld dan wat daaronder gemeenrechtelijk wordt begrepen.

Die laatste twee begripsomschrijvingen kunnen derhalve beter worden weggelaten.

4.2. Mede gelet op de opmerkingen met betrekking tot de artikelen 2 en 3 kan worden voorgesteld de definities van « gemeubelde woning » en « woonvertrek » op te nemen in een nieuw artikel 2 en in de eerstgenoemde definitie de relevante bepalingen van artikel 2 van het ontwerp te verwerken.

De definitie van gemeubelde woning zou bijvoorbeeld als volgt kunnen worden geredigeerd :

« gemeubelde woning : de gemeubelde vertrekken van elke aard die bestemd zijn voor verhuring aan personen die geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder, en waarvan de huurder het genot heeft hetzij bij exclusiviteit, hetzij gemeenschappelijk met andere bewoners van het gebouw; de niet als woonvertrek ingerichte gedeelten van het gebouw die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van de bewoners, worden eveneens beschouwd als gemeubelde woning in de zin van deze ordonnantie ».

#### Artikelen 5 tot 8

1. De in deze artikelen opgenomen regeling komt in grote lijnen neer op wat volgt :

– er wordt een verbod ingevoerd om gemeubelde woningen « te huur te stellen » die niet beantwoorden aan de « in... (de ontworpen) ordonnantie opgenomen voorwaarden » (artikel 5, eerste volzin) :

- quiconque veut mettre en location un logement meublé est en outre (1) tenu d'adresser « au préalable une demande écrite au collègue des bourgmestre et échevins pour obtenir un permis » (article 5, deuxième phrase);
- le permis visé sera délivré « nominativement, ... après enquête et rapport du service d'incendie et après consultation de la police et des services techniques communaux » et sera valable pendant deux ans (article 6, alinéa 1<sup>er</sup>);
- aux termes de l'alinéa 2 de l'article 6, le collègue des bourgmestre et échevins « peut » subordonner la délivrance du permis au respect « des normes de qualité et des conditions de sécurité, qui découlent des avis du service d'incendie, de la police, des services techniques communaux et des règlements généraux en la matière »;
- enfin, l'article 8 prévoit la possibilité d'introduire un « recours motivé » devant l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en cas de refus de permis.

2. Ainsi que le montre cet exposé sommaire, les règles en projet manquent de structure logique et de cohérence.

Pour arriver à une réglementation cohérente, les dispositions présentement examinées devraient dès lors être profondément remaniées.

Dans le cadre de cette retonte, il conviendrait avant tout de souligner l'importance que revêt le système de permis en projet en tant que garantie du respect des normes de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance en projet ou en vertu de celle-ci (et non uniquement celui des normes énoncées « dans » l'ordonnance). En d'autres termes, il faudrait prévoir explicitement que la « mise en location et la location » de logements meublés (et pas seulement la « mise en location ») sont subordonnées à « l'obtention » préalable de ce permis (et pas seulement à l'introduction d'une « demande écrite »).

De surcroît, il devrait résulter clairement des dispositions remaniées que les administrations communales ne peuvent délivrer les permis visés que s'il est apparu de l'enquête menée par leurs services que le logement concerné satisfait aux normes fixées par l'ordonnance en projet ou en vertu de celle-ci. En d'autres termes, il est inadmissible que les administrations communales aient la faculté de tenir compte ou non de ces normes - comme pourrait le suggérer l'emploi du mot « peut » figurant à l'article 6, alinéa 2. De la même manière, il se conçoit mal, du reste, comment, dans le cadre de la réglementation en projet, il pourrait se justifier de conférer aux administrations communales, outre le pouvoir normal d'appréciation qu'elles devront exercer lors du contrôle des demandes de permis à la lumière des normes fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci, la compétence de prendre en considération des normes complémentaires, comme l'alinéa 2 de l'article 6 pourrait le faire croire.

Enfin, la réglementation en projet devrait être complétée par des dispositions concernant la procédure relative à la demande et à la délivrance des permis (les informations à fournir dans la demande de permis (1), la forme de la demande, la forme du permis) et par des règles précises relatives à la procédure de recours. Il peut être envisagé de charger l'Exécutif d'arrêter les dispositions complémentaires y afférentes.

(1) Les dispositions du projet sous revue ne font pas explicitement la relation entre la disposition prohibitive, d'une part, et l'obligation de permis, d'autre part: il n'est pas précisé, notamment, qu'il est interdit de mettre en location (et de donner à bail) des logements meublés si le permis prévu à cet effet n'a pas été délivré au préalable (cf. toutefois l'article 22, première phrase, du projet).

(2) Les données figurant dans la troisième phrase de l'article 5 ne sont très probablement mentionnées qu'à titre d'exemple.

- aan degene die een gemeubelde woning wil te huur stellen wordt daarenboven (1) de verplichting opgelegd « vooraf een schriftelijke aanvraag (te) richten tot het college van burgemeester en schepenen tot het bekomen van een vergunning » (artikel 5, tweede volzin);
- de bedoelde vergunning zal worden afgegeven « op naam, na onderzoek en verslag van de brandweerdienst en... (na) advies van de politie en de gemeentelijke technische diensten » en is geldig voor twee jaar (artikel 6, eerste lid);
- luidens het tweede lid van artikel 6 « kan » het college van burgemeester en schepenen de afgifte van de vergunning afhankelijk stellen van het naleven van « de gestelde kwaliteitsnormen en van de voorwaarden inzake veiligheid welke uit de adviezen van de brandweerdienst, de politie, de gemeentelijke technische dienst en uit (de) algemene reglementeringen ter zake, aangewezen zijn »;
- artikel 8 tenslotte voorziet in de mogelijkheid om tegen de weigering van de vergunning een « gemotiveerd beroep » in te stellen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

2. Zoals blijkt uit die summier weergave, vertoont de ontworpen regeling een gebrek aan logische opbouw en samenhang.

Om tot een sluitende regeling te komen, zouden de hier onderzochte bepalingen dan ook grondig moeten worden omgewerkt.

Bij die omwerking zou vooreerst het belang moeten worden benadrukt dat de ontworpen vergunningsregeling heeft als waarborg voor het naleven van de « door of krachtens » de ontworpen ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen (en niet alleen van de « in » de ordonnantie opgenomen normen). Er zou met andere woorden uitdrukkelijk moeten worden bepaald dat het « te huur stellen en het verhuren » van gemeubelde woningen (niet alleen het « te huur stellen ») afhankelijk is van het vooraf « verkrijgen » van die vergunning (en niet alleen van het indienen van « een schriftelijke aanvraag »).

Uit de omgewerkte bepalingen zou bovendien duidelijk moeten blijken dat de gemeentebesturen de bedoelde vergunningen slechts kunnen afgeven indien uit het door hun diensten verricht onderzoek is gebleken dat de betrokken woning voldoet aan de door of krachtens de ontworpen ordonnantie vastgestelde normen. Er kan met andere woorden niet worden aanvaard dat aan de gemeentebesturen de bevoegdheid zou worden toegekend om al dan niet rekening te houden met die normen - zoals zou kunnen worden afgeleid uit het gebruik van het woord « kan » in artikel 6, tweede lid. Er valt overigens evenmin in te zien hoe in het raam van de ontworpen regeling kan worden verantwoord dat aan de gemeentebesturen, naast de normale appreciatiebevoegdheid die ze zullen moeten uitoefenen bij het toetsen van de vergunningsaanvragen aan de door of krachtens de ordonnantie vastgestelde normen, nog de bevoegdheid zou worden toegekend om bijkomende normen in aanmerking te nemen - zoals zou kunnen worden afgeleid uit het tweede lid van artikel 6.

Tenslotte zou de ontworpen regeling moeten worden aangevuld met bepalingen inzake de procedure voor het aanvragen en het toekennen van de vergunningen (de bij de vergunningsaanvraag te verstrekken inlichtingen (2), de vorm van de aanvraag, de vorm van de vergunning) en met nadere regelen inzake de beroepsprocedure. Er kan worden overwogen het vaststellen van aanvullende regelingen in dat verband op te dragen aan de Executieve.

(1) In de hier onderzochte bepalingen van het ontwerp wordt niet met zoveel woorden het verband gelegd tussen de verbodsbepaling, enerzijds, en de vergunningsplicht, anderzijds: er wordt inzonderheid niet bepaald dat het verboden is gemeubelde woningen te huur te stellen (en te verhuren) indien men niet vooraf de vergunning daartoe heeft gekregen (zie evenwel artikel 22, eerste volzin, van het ontwerp).

(2) De in de derde volzin van artikel 5 vermelde gegevens zijn allicht slechts exemplarisch.

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale et l'Exécutif devront en outre apprécier s'il n'y a pas lieu d'imposer un délai pour l'examen et la décision concernant la demande de permis ou s'il ne convient pas de déterminer quelles seront éventuellement les conséquences lorsque ce délai expire sans qu'il ait été statué sur la demande (recours contre le refus tacite...).

Vu la durée de validité limitée des permis (deux ans - voyez l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, in fine), se pose en outre la question de savoir s'il ne convient pas de prévoir une procédure simplifiée en vue de la prolongation des permis.

3. Sous réserve du remaniement susvisé, les observations suivantes peuvent encore être formulées - à titre subsidiaire - à propos des articles 5 à 8.

3.1. La disposition de l'article 6, alinéa 2, deuxième phrase, aux termes de laquelle le permis ne dispense pas son bénéficiaire de l'obligation éventuelle de demander un permis de bâtir, est, vu la nature différente de ces deux permis, à ce point évidente qu'elle doit être omise comme étant superflue.

3.2. Cette observation s'applique également à la disposition de l'article 6, alinéa 2, troisième phrase, aux termes de laquelle le collège des bourgmestre et échevins décide, en cas de doute, « si l'ordonnance est applicable ou non »: cette disposition ne semble avoir d'autre portée que d'autoriser le collège à invoquer, comme motif pour refuser une demande de permis, le fait que le logement concerne par la demande ne constitue pas un « logement meublé » au sens de l'ordonnance en projet. Une telle appréciation relève de la compétence de contrôle normale dévolue au collège par la réglementation en projet.

3.3. Aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 7, « l'acheteur » (dans le texte néerlandais « de overnemer ») signale immédiatement la « vente » (dans le texte néerlandais « overname ») d'un « immeuble existant ».

Il doit être remédié à la discordance entre le texte français et le texte néerlandais.

Les mots « immeuble existant » visent manifestement « un immeuble comportant un logement meublé pour lequel un permis a été délivré ».

Il peut se déduire du commentaire de l'exposé des motifs relatif à cette disposition, qu'en cas de pareille « cession », le nouveau bailleur ne devra pas demander de nouveau permis (d'une durée identique). Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas comment cette disposition peut se concilier avec l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, aux termes duquel les permis sont délivrés « nominativement ».

3.4. A l'alinéa 2 de l'article 7, il convient de remplacer les termes « la demande de permis doit être renouvelée » par les mots « un nouveau permis doit être demandé après la fin des travaux ».

3.5. A l'article 8, les mots « qui juge si cette requête est recevable et fondée » étant superflus, peuvent être omis.

#### Article 20

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup> aux termes duquel l'administration communale (lire: le collège des bourgmestre et échevins) peut accorder, à la demande du bailleur et après consultation des services concernés, des dérogations uniques à cette ordonnance en faveur d'installations existantes, il est renvoyé à l'observation générale formulée sous le point 4.2.

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad en de Executieve zullen bovendien moeten oordelen of voor het onderzoek en de beslissing over de vergunningsaanvraag geen termijn moet worden opgelegd en of niet moet worden bepaald welke in voorkomend geval de gevolgen zijn van het verstrijken van die termijn zonder dat over de aanvraag uitspraak is gedaan (beroep tegen de stilziggende weigering...).

Gelet op de beperkte geldingsduur van de vergunningen (twee jaar - zie artikel 6, eerste lid, in fine), rijst daarenboven de vraag of niet moet worden voorzien in een vereenvoudigde procedure met het oog op de verlenging van de vergunningen.

3. Onder voorbehoud van de hiervoren bedoelde omwerking, kunnen - in subsidiaire orde - nog volgende opmerkingen worden gemaakt bij de artikelen 5 tot 8.

3.1. De bepaling van artikel 6, tweede lid, tweede volzin, luidens welke de vergunning de rechtverkrijgende (lees: de begunstigde ervan) niet ontslaat van de eventuele verplichting om een bouwvergunning aan te vragen, is, gelet op de uiteenlopende aard van die twee vergunningen, dermate evident dat ze als overbodig dient te worden weggelaten.

3.2. Dezelfde opmerking geldt voor de bepaling van artikel 6, tweede lid, derde volzin, luidens welke het college van burgemeester en schepenen « voor twijfelgevallen oordeelt... of de ordonnantie al dan niet van toepassing is »: met die bepaling lijkt niets anders bedoeld te kunnen zijn dan dat het college, als motief voor het afwijzen van een vergunningsaanvraag, kan aanvoeren dat de woning waarop die aanvraag betrekking heeft niet een « gemeubelde woning » is als bedoeld in de ontworpen ordonnantie. Een dergelijke appreciatie behoort tot de normale toetsingsbevoegdheid welke door de ontworpen regeling aan het college wordt opgedragen.

3.3. Luidens het eerste lid van artikel 7 meldt « de overnemer » (in de Franse tekst « l'acheteur ») onmiddellijk « de overname » (in de Franse tekst « (la) vente ») van een « bestaand gebouw ».

De discrepantie tussen de Nederlandse tekst en de Franse tekst behoort te worden weggewerkt.

Met « bestaand » gebouw wordt blijkbaar bedoeld een gebouw « waarin zich een gemeubelde woning bevindt waarvoor een vergunning werd afgegeven ».

Uit de memorie van toelichting met betrekking tot deze bepaling kan worden opgemaakt dat in geval van de bedoelde « overname » geen nieuwe vergunning (met dezelfde looptijd) zal moeten worden gevraagd door de nieuwe verhuurder. Het is de Raad van State niet duidelijk hoe zulks te rijmen valt met het bepaalde in artikel 6, eerste lid, luidens hetwelk de vergunningen « op naam » worden afgegeven.

3.4. In het tweede lid van artikel 7 vervange men de zinsnede « moet de aanvraag tot het bekomen van de vergunning vernieuwd worden » door « moet na het beëindigen van de werken een nieuwe vergunning aangevraagd worden ».

3.5. In artikel 8 kan de zinsnede « die over de ontvankelijkheid en de gegrondheid ervan beslist » als overbodig worden weggelaten.

#### Artikel 20

Wat de bepaling van paragraaf 1 betreft luidens welke het gemeentebestuur (lees: het college van burgemeester en schepenen) voor « bestaande inrichtingen », op verzoek van de verhuurder en na advies van de betrokken diensten, eenmalige afwijkingen kan toestaan op de ontworpen ordonnantie, wordt verwezen naar de algemene opmerking 4.2.

Dans le texte, il convient de préciser notamment :

- si les dérogations visées ont trait à l'obligation de permis ou aux normes de qualité et de sécurité;
- la durée pour laquelle ces dérogations «uniques» peuvent être accordées (le passage de l'exposé des motifs aux termes duquel il est nécessaire «d'envisager des dérogations provisoires ou permanentes» n'est manifestement pas compatible avec le caractère «unique» que doivent revêtir les dérogations selon le texte).

En outre, il n'apparaît pas clairement comment la possibilité de dérogation prévue à l'article 20 doit être combinée avec le régime transitoire figurant à l'article 24.

#### Article 22

1. En ce qui concerne les dispositions de cet article qui règlent la recherche des infractions à l'ordonnance (et à ses arrêtés d'exécution) ainsi que les sanctions en cas de concours d'infractions, il est renvoyé aux observations générales formulées sous les points 2.5.2. et 2.5.3.

2. Afin de satisfaire aux prescriptions constitutionnelles et conventionnelles et aux principes généraux applicables en matière de répression, le législateur compétent doit définir avec une grande précision les comportements passibles de peines et fixer les sanctions qui peuvent être infligées pour toute infraction à chacune des injonctions et prohibitions ainsi arrêtées.

L'énumération «et notamment la mise en location de logements sans permis, la non-demande de permis ou la non-exécution de la régularisation prévue à l'article 24», manifestement donnée à titre d'exemple, ne satisfait pas à cette condition de précision.

La disposition en projet devra dès lors être remaniée. A cette occasion, il conviendra également de prévoir la répression de toute infraction aux arrêtés à prendre en exécution de l'ordonnance en projet.

#### Article 23

1. Il convient de rédiger la première phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> comme suit :

«Le non-respect de la présente ordonnance et des arrêtés pris en exécution de celle-ci donne lieu au retrait du permis».

2. Dans le texte néerlandais de la seconde phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il convient de remplacer le mot «desnoods» par «in voorkomend geval».

Par ailleurs, il y a discordance entre les versions française et néerlandaise de cette phrase.

#### Article 24

Aux termes de cet article «les logements existants auxquels s'applique la présente ordonnance doivent répondre aux prescriptions indiquées dans un délai de 3 ans à dater de son entrée en vigueur».

Les mots «prescriptions indiquées» (auxquelles les «logements» existants doivent satisfaire) figurant dans cette disposition ne visent assurément que «les normes de qualité et de sécurité fixées par la présente ordonnance ou en vertu de celle-ci».

Er behoort in de tekst onder meer te worden verduidelijkt :

- of de bedoelde afwijkingen betrekking hebben op de vergunningsplicht dan wel op de kwaliteits- en veiligheidsnormen;
- voor welke termijn die «eenmalige» afwijkingen kunnen worden verleend (de passus van de memorie van toelichting luidens welke het moet mogelijk blijven in «zowel tijdelijke als permanente... afwijkingen te voorzien» is kennelijk niet verenigbaar met het «éénmalige» karakter dat de afwijkingen volgens de tekst moeten hebben).

Bovendien is niet duidelijk hoe de in artikel 20 geregelde afwijkingmogelijkheid moet worden gecombineerd met de in artikel 24 opgenomen overgangsregeling.

#### Artikel 22

1. Met betrekking tot de bepalingen van dit artikel welke de opsporing van de overtredingen van de ordonnantie (en haar uitvoeringsbesluiten) alsmede de bestraffing in geval van samenloop van misdrijven regelen, wordt verwezen naar de algemene opmerkingen 2.5.2. en 2.5.3.

2. Ter voldoening aan de grondwettelijke en verdragsrechtelijke voorschriften en algemene beginselen inzake strafregeling, dient de bevoegde wetgever met grote nauwkeurigheid de gedragingen aan te wijzen welke strafbaar worden gesteld en de straffen te bepalen die kunnen worden opgelegd voor de overtreding van ieder van de aldus vastgestelde gebods- en verbodsbepalingen.

De kennelijk exemplarisch bedoelde opsomming «met name het toch te huur stellen ondanks (de) weigering van vergunning, geen vergunning aanvragen of niet regulariseren zoals voorzien in artikel 24», voldoet niet aan die vereiste van nauwkeurigheid.

De ontworpen bepaling zal derhalve moeten worden omgewerkt. Daarbij zal eveneens moeten worden voorzien in de bestraffing van de overtreding van de ter uitvoering van de ontworpen ordonnantie vast te stellen besluiten.

#### Artikel 23

1. Men redigere de eerste volzin van het eerste lid als volgt :

«Niet-naleving van deze ordonnantie en van de ter uitvoering ervan vastgestelde besluiten geeft aanleiding tot de intrekking van de vergunning».

2. In de Nederlandse tekst van de tweede volzin van het eerste lid vervange men het woord «desnoods» door «in voorkomend geval».

Bovendien is er gebrek aan overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse versie van die volzin.

#### Artikel 24

Luidens dit artikel «(moeten) de bestaande woningen waarop deze ordonnantie van toepassing is... binnen een termijn van 3 jaar na zijn van krachtwording (lees: na haar inwerkingtreding), aan vermelde voorschriften voldoen».

Met de woorden «vermelde voorschriften» (waaraan de bestaande «woningen» moeten voldoen) wordt in deze bepaling allicht alleen bedoeld «de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen».

Cet article ne permet dès lors pas de déterminer de manière certaine dans quelle mesure, durant la période transitoire de trois ans, les prescriptions relatives à la demande et à la délivrance des permis visés dans le projet seront applicables aux logements meublés existants.

Le texte doit être plus clair à cet égard et, s'il y a lieu, prévoir des dispositions transitoires appropriées.

Il conviendrait en tout cas de prévoir une entrée en vigueur différenciée des diverses dispositions de l'ordonnance en projet, afin de permettre à l'Exécutif de prendre les arrêtés d'exécution requis. Ainsi, par exemple, les dispositions relatives à l'obligation de permis ne peuvent pas entrer en vigueur, en effet, si les normes de qualité et de sécurité n'ont pas été fixées au préalable.

L'avis concernant la compétence (observations générales 2.1. et 2.2.) a été donné par les chambres réunies composées de

Messieurs J. NIMMEGEERS, président de chambre, président.  
C.L. CLOSSET, président de chambre,  
W. DEROOVER,  
R. ANDERSEN,  
D. VERBIEST,  
Chr. WETTINCK, conseillers d'Etat.  
F. DE KEMPENEER,  
J. GIJSSELS,  
J. DE GAVRE,  
F. DELPEREE, assesseurs de la section de législation.

Mesdames F. LIEVENS, greffier,  
J. GIELISSEN, greffier assumé.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. W. DEROOVER.

Le rapport a été présenté par M. B. SEUTIN, auditeur adjoint.

La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. W. VAN VAERENBERGH, référendaire adjoint.

<i>Le Greffier,</i>	<i>Le Président,</i>
F. LIEVENS.	J. NIMMEGEERS.

La chambre était composée de

Messieurs J. NIMMEGEERS, président de chambre,  
W. DEROOVER,  
D. VERBIEST, conseillers d'Etat.  
F. DE KEMPENEER,  
J. GIJSSELS, assesseurs de la section de législation.

Madame F. LIEVENS, greffier.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. W. DEROOVER.

Le rapport a été présenté par M. B. SEUTIN, auditeur adjoint.

La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. W. VAN VAERENBERGH, référendaire adjoint.

<i>Le Greffier,</i>	<i>Le Président,</i>
F. LIEVENS.	J. NIMMEGEERS.

Uit dit artikel valt derhalve niet met zekerheid op te maken in hoeverre, tijdens de overgangperiode van drie jaar, de voorschriften in verband met het aanvragen en het toekennen van de in het ontwerp bedoelde vergunningen op de bestaande gemeubelde woningen van toepassing zijn.

De tekst moet daaromtrent duidelijkheid verschaffen en in voorkomend geval in passende overgangsbepalingen voorzien.

In ieder geval zou in een gedifferentieerde inwerkingtreding van de onderscheiden bepalingen van de ontworpen ordonnantie moeten worden voorzien, ten einde de Executieve de mogelijkheid te bieden de vereiste uitvoeringsbesluiten vast te stellen. Zo kunnen bijvoorbeeld de bepalingen in verband met de vergunningsplicht immers niet in werking treden, wanneer niet vooraf de kwaliteits- en veiligheidsnormen zijn vastgesteld.

Het advies betreffende de bevoegdheid (algemene opmerkingen 2.1. en 2.2.) is gegeven door de verenigde kamers samengesteld uit

De heren J. NIMMEGEERS, kamervoorzitter, voorzitter.  
C.L. CLOSSET, kamervoorzitter,  
W. DEROOVER,  
R. ANDERSEN,  
D. VERBIEST,  
Chr. WETTINCK, staatsraden.  
F. DE KEMPENEER,  
J. GIJSSELS,  
J. DE GAVRE,  
F. DELPEREE, assessoren van de afdeling wetgeving.

Mevrouwen F. LIEVENS, griffier,  
J. GIELISSEN, toegevoegd griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer W. DEROOVER.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. SEUTIN, adjunct-auditeur.

De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer W. VAN VAERENBERGH, adjunct-referendaris.

<i>De Griffier,</i>	<i>De Voorzitter,</i>
F. LIEVENS.	J. NIMMEGEERS.

De kamer was samengesteld uit

De heren J. NIMMEGEERS, kamervoorzitter,  
W. DEROOVER,  
D. VERBIEST, staatsraden.  
F. DE KEMPENEER,  
J. GIJSSELS, assessoren van de afdeling wetgeving.

Mevrouw F. LIEVENS, griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer W. DEROOVER.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. SEUTIN, adjunct-auditeur.

De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer W. VAN VAERENBERGH, adjunct-referendaris.

<i>De Griffier,</i>	<i>De Voorzitter,</i>
F. LIEVENS.	J. NIMMEGEERS.

**PROJET D'ORDONNANCE****concernant les normes  
de qualité et de sécurité  
de logements meublés**

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur proposition du Ministre-Président, du Ministre compétent pour les Finances et le Budget, du Ministre compétent pour le Logement et sur l'initiative du Secrétaire d'Etat compétent pour la Lutte contre l'Incendie et l'Aide Médicale Urgente.

**ARRETE :**

Le Ministre-Président et le Ministre ayant la politique du Logement dans ses attributions, sont chargés de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, au nom de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, le projet d'ordonnance dont le texte est le suivant :

**CHAPITRE I<sup>er</sup>****Dispositions générales***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution.

*Article 2*

Pour l'application de la présente ordonnance, on entend par :

- 1<sup>o</sup> logement meublé : les pièces meublées de toute nature, affectées à la location à des personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur et dont le preneur a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment; les parties de l'immeuble qui ne sont pas aménagées en pièces d'habitation et qui sont affectées à l'utilisation commune des habitations sont également considérées comme logement meublé au sens de la présente ordonnance;
- 2<sup>o</sup> pièce d'habitation : les pièces destinées à servir de logement, en communauté ou non, à l'exclusion des couloirs, du WC, de la salle d'eau, du vestibule ou du hall d'entrée, de la cage d'escalier, des débarras, des caves, des garages, des greniers non aménagés en logement et des annexes inhabitables.

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE****betreffende de kwaliteits-  
en veiligheidsnormen  
voor gemeubelde woningen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

Op de voordracht van de Minister-Voorzitter, de Minister bevoegd voor Financiën en Begroting, de Minister bevoegd voor Huisvesting en op initiatief van de Staatssecretaris bevoegd voor de Brandbestrijding en de Dringende Medische Hulp,

**BESLUIT :**

De Minister-Voorzitter en de Minister die het Huisvestingsbeleid onder zijn bevoegdheid heeft, worden, namens de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, belast met het indienen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van het ontwerp van ordonnantie waarvan de tekst hierna volgt :

**HOOFDSTUK I****Algemene bepalingen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1<sup>o</sup> gemeubelde woning : de gemeubelde vertrekken van elke aard, die bestemd zijn voor verhuring aan personen die geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder, en waarvan de huurder het genot heeft hetzij bij exclusiviteit, hetzij gemeenschappelijk met andere bewoners van het gebouw : de niet als woonvertrek ingerichte gedeelten van het gebouw die bestemd zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van de bewoners, worden eveneens beschouwd als gemeubelde woning in de zin van deze ordonnantie;
- 2<sup>o</sup> woonvertrek : de voor bewoning bestemde vertrekken, al dan niet gemeenschappelijk, met uitsluiting van de gangen, WC, wasruimte, voorhal of inkomhal, trapzaal, bergkamers, kelders, garages, zolders die niet als woonvertrekken zijn ingericht en de niet-bewoonbare bijgebouwen.

## CHAPITRE II

## Champ d'application

*Article 3*

La présente ordonnance s'applique aux logements meublés qui, quelle que soit leur dénomination, sont mises à la disposition de personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur du logement, quelle que soit la durée de l'occupation (fortuite, temporaire ou permanente).

La présente ordonnance s'applique également à tous les locaux qui font partie du logement meublé et qui sont destinés à l'utilisation commune des habitants.

La présente ordonnance s'applique également à toutes les chambres d'étudiants remplissant les conditions prévues plus haut, même si le logement est utilisé par les étudiants en vertu d'un contrat collectif signé avec le bailleur.

## CHAPITRE III

## Normes de qualité et de sécurité

*Section 1**Salubrité et hygiène**Article 4*

Le logement meublé doit satisfaire aux dispositions élémentaires de salubrité et d'hygiène. Certaines exigences concernant l'emplacement, la superficie des pièces d'habitation, les possibilités d'éclairage et d'aération sont fixées dans ce contenu par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

*Section 2**Équipement sanitaire**Article 5*

Le logement meublé doit disposer de l'équipement sanitaire minimal, lequel doit être régulièrement contrôlé. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces équipements et les dispositions de contrôle.

*Section 3**Chauffage**Article 6*

Le logement meublé doit disposer de moyens de chauffage suffisants et sûrs. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale détermine ces moyens de chauffage et les prescriptions de sécurité y relatives.

## HOOFDSTUK II

## Toepassingsgebied

*Artikel 3*

Deze ordonnantie is van toepassing op de gemeubelde woningen die, onder welke benaming ook, ter beschikking gesteld worden van personen welke geen deel uitmaken van het gezin van de verhuurder van de woning, ongeacht de duur van de bewoning (toevallig, tijdelijk of bestendig).

Deze ordonnantie is eveneens van toepassing op alle lokalen die bij de gemeubelde woning horen en voor gemeenschappelijk gebruik van de bewoners bestemd zijn.

Deze ordonnantie is eveneens van toepassing indien studentenkamers onder de hogervermelde voorwaarden vallen, zelfs indien de woning door de studenten in gebruik genomen wordt door middel van een collectieve overeenkomst met de verhuurder.

## HOOFDSTUK III

## Kwaliteits- en veiligheidsnormen

*Afdeling 1**Gezondheid en hygiëne**Artikel 4*

De gemeubelde woning dient te beantwoorden aan elementaire gezondheids- en hygiënevoorschriften. Bepaalde vereisten omtrent ligging, oppervlakte van de woonvertrekken, verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden worden in dit kader door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve vastgesteld.

*Afdeling 2**Sanitair**Artikel 5*

De gemeubelde woning dient te beschikken over minimale sanitaire voorzieningen die regelmatig dienen te worden gecontroleerd. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve stelt deze voorzieningen en controlemaatregelen vast.

*Afdeling 3**Verwarming**Artikel 6*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve stelt deze verwarmingsmogelijkheden en de daaraan verbonden veiligheidsvoorschriften vast.



*Section 4*  
*Installations d'électricité et d'éclairage*

*Article 7*

Le logement meublé doit disposer d'une installation électrique permettant d'éclairer et d'utiliser des appareils électriques en toute sécurité. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les exigences dans ce domaine.

*Section 5*  
*Installation du gaz*

*Article 8*

En cas d'utilisation de conduites de gaz, le logement meublé doit satisfaire aux prescriptions de sécurité nécessaires. L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe ces prescriptions de sécurité.

*Section 6*  
*Entretien des canalisations d'aération,  
de gaz de combustion et de fumée*

*Article 9*

Les canalisations d'aération, de gaz de combustion et de fumée d'un logement meublé doivent être correctement entretenues.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes de cet entretien.

*Section 7*  
*Ameublement et possibilité de cuisiner*

*Article 10*

Il doit être possible de cuisiner dans un logement meublé. Celui-ci doit également contenir un certain nombre de meubles.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale précise les exigences minimales en matière d'ameublement et de possibilité de cuisiner.

*Section 8*  
*Caractère individuel du logement*

*Article 11*

Le caractère individuel d'un logement meublé doit être garanti.

*Afdeling 4*  
*Elektrische installaties en verlichting*

*Artikel 7*

De gemeubelde woning dient voorzien te zijn van een elektrische installatie die het veilig verlichten en het veilig gebruik van elektrische apparaten toelaat. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve stelt de vereisten hieromtrent vast.

*Afdeling 5*  
*Gasinstallatie*

*Artikel 8*

De gemeubelde woning dient - bij het gebruik van gasleidingen - aan de nodige veiligheidsvoorschriften te beantwoorden. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bepaalt welke deze veiligheidsvoorschriften zijn.

*Afdeling 6*  
*Onderhoud kanalen voor verluchting,  
verbrandingsgassen en rook*

*Artikel 9*

In de gemeubelde woning dienen de kanalen voor verluchting, verbrandingsgassen en rook goed onderhouden te worden.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve stelt de onderhoudsnormen vast.

*Afdeling 7*  
*Kookmogelijkheid en meubilering*

*Artikel 10*

In de gemeubelde woning dient het mogelijk te zijn om te koken. Tevens dienen er een aantal meubelen aanwezig te zijn.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de minimale vereisten inzake kookmogelijkheid en meubilering.

*Afdeling 8*  
*Individueel karakter*

*Artikel 11*

Het individueel karakter van een gemeubelde woning dient gewaarborgd.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale décrit les normes qui doivent garantir le caractère individuel du logement.

*Section 9*  
*Règlements des services*

*Article 12*

Le règlement des fournitures de gaz, d'eau et d'électricité doit se faire sur base d'un système clair.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale décrit les mesures qui garantissent cette clarté.

*Section 10*  
*Sécurité incendie*

*Article 13*

La sécurité incendie d'un logement meublé doit être suffisante.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe les normes garantissant une accessibilité suffisante aux logements meublés et aux différentes chambres.

Il fixe les normes complémentaires et spécifiques en matière de sécurité d'incendie pour les éléments de construction des logements meublés dans le but d'y garantir la résistance au feu.

Il précise également les mesures complémentaires et spécifiques en matière de sécurité d'incendie nécessaires pour éviter les incendies.

*Section 11*  
*Subventions*

*Article 14*

Dans les limites des crédits budgétaires, l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale peut accorder, aux conditions qu'il détermine, des subventions aux personnes qui procèdent aux actes et travaux nécessaires pour adapter le logement meublé aux normes de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci.

**CHAPITRE IV**

**Obligation de permis**

*Article 15*

Les logements meublés ne peuvent être mis en location ou loués que s'ils correspondent aux normes

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de vereisten om het individueel karakter te waarborgen.

*Afdeling 9*  
*Dienstenverrekening*

*Artikel 12*

De verrekening van leveringen van gas, water en elektriciteit dient op een duidelijke wijze te gebeuren.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve omschrijft de maatregelen om in deze duidelijkheid te voorzien.

*Afdeling 10*  
*Brandveiligheid*

*Artikel 13*

De gemeubelde woning dient voldoende brandveilig te zijn.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bepaalt de vereisten die de bereikbaarheid van de gemeubelde woningen en de woonvertrekken waarborgen.

Zij bepaalt tevens aan welke aanvullende en specifieke vereisten van brandveiligheid de bouwelementen van de gemeubelde woningen dienen te beantwoorden om er de brandweerstand te verzekeren.

Ook omschrijft zij de aanvullende en specifieke maatregelen van brandveiligheid die nodig zijn om in gemeubelde woningen brand te voorkomen.

*Afdeling 11*  
*Toelagen*

*Artikel 14*

Binnen de budgettaire mogelijkheden, kan de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, volgens de voorwaarden die zij bepaalt, toelagen verlenen aan de personen die handelingen en werken uitvoeren die noodzakelijk zijn om de gemeubelde woning aan te passen aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door of krachtens deze ordonnantie worden vastgesteld.

**HOOFDSTUK IV**

**Vergunningsplicht**

*Artikel 15*

Gemeubelde kamers mogen slechts worden verhuurd of te huur gesteld indien zij beantwoorden aan

de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci. La mise en location ou la location est donc subordonnée à l'obtention préalable d'un permis, qui affirme cette correspondance.

Celui qui veut mettre en location ou louer un logement meublé doit adresser au préalable une demande écrite au collège des bourgmestre et échevins pour obtenir un permis.

#### *Article 16*

Le permis de mise en location de logements meublés est délivré nominativement par le collège des bourgmestre et échevins, après enquête et rapport du Service d'incendie et après consultation de la police et des services techniques communaux. Le permis ne peut être délivré que si les enquêtes démontrent que le logement meublé répond aux normes fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci.

Un permis doit être délivré dans un délai de 90 jours à partir de la date de la demande. La non-délivrance dans ce délai peut être considérée comme une approbation du permis.

Le permis est valable pour une période de six ans à partir de sa délivrance.

L'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale fixe la procédure relative à la demande, à la délivrance et à la prolongation des permis.

#### *Article 17*

En cas de cession d'un immeuble comportant un logement meublé pour lequel un permis a été délivré, le nouveau bailleur le signale immédiatement au collège des bourgmestre et échevins et fait adapter le permis existant.

Si des modifications techniques sont apportées à un immeuble comportant un logement meublé ou à ses installations, un nouveau permis doit être demandé après la fin des travaux.

#### *Article 18*

En cas de refus de permis, le propriétaire peut introduire un recours motivé devant l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale. Les règles relatives à la procédure de recours sont fixées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen. Het verhuren of te huur stellen wordt derhalve afhankelijk gesteld van het vooraf verkrijgen van een vergunning, die dit beantwoorden bevestigt.

Degene die een gemeubelde woning wil te huur stellen of verhuren, moet vooraf een schriftelijke aanvraag richten tot het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te bekommen.

#### *Artikel 16*

De vergunning tot het verhuren van gemeubelde woningen wordt door het college van burgemeester en schepenen afgegeven op naam, na onderzoek en verslag van de Brandweerdienst en na advies van de politie en de gemeentelijke technische diensten. De vergunning kan slechts afgegeven worden indien uit de onderzoeken blijkt dat de gemeubelde woning voldoet aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde normen.

Een vergunning dient afgegeven binnen een termijn van 90 dagen na de datum van de aanvraag. Het niet-afgeven binnen deze termijn kan als goedkeuring van de vergunning aanzien worden.

De vergunning is geldig voor een termijn van zes jaar, vanaf de toekenning van de vergunning.

De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve bepaalt de procedure voor het aanvragen, het toekennen en het verlengen van de vergunningen.

#### *Artikel 17*

Bij overname van een gebouw waarin zich een gemeubelde woning bevindt waarvoor een vergunning werd afgegeven, meldt de nieuwe verhuurder dit onmiddellijk aan het college van burgemeester en schepenen en laat hij de bestaande vergunning aanpassen.

Wanneer aan een gebouw waarin zich een gemeubelde woning bevindt of aan de accommodatie technische wijzigingen worden aangebracht, moet na het beëindigen van de werken een nieuwe vergunning aangevraagd worden.

#### *Artikel 18*

Tegen de weigering van een vergunning kan de verhuurder een gemotiveerd beroep instellen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve. De regelen inzake de beroepsprocedure worden door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve vastgesteld.

*Article 19*

Le bailleur d'un logement meublé doit afficher une copie du permis obtenu à un endroit bien visible de l'immeuble.

*Article 20*

Sans préjudice de l'article 10 de la Constitution, et indépendamment des officiers de police judiciaire, les fonctionnaires et agents techniques des communes et de la Région de Bruxelles-Capitale, désignés par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions à la présente ordonnance et pour procéder aux visites de contrôle résultant de l'instruction des demandes de permis, prévues dans l'article 15 de cette ordonnance.

Les services compétents procéderont à la visite des immeubles pour lesquels un permis a été délivré, au moins une fois tous les deux ans.

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à ces visites de contrôle d'un représentant de la police, des pompiers, des services sanitaires communaux ou des services techniques communaux. Ils doivent fournir les éléments nécessaires pour que la visite de contrôle se déroule dans les meilleures conditions. Cette visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 et 17 heures. La date en est communiquée au moins huit jours à l'avance, soit par écrit, soit verbalement.

## CHAPITRE V

## Dispositions finales

*Article 21*

Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de cent francs à cent mille francs ou d'une de ces peines seulement, celui qui :

1. contrevient à une disposition arrêtée en vertu des articles 4 à 13;
2. loue ou met en location un logement meublé en l'absence de permis ou après le retrait de permis;
3. ne respecte pas ou fait obstacle à l'organisation ou au déroulement d'un élément de la procédure de demande ou de prolongation d'une demande de permis;
4. fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et agents techniques visés à l'article 20;

*Artikel 19*

De verhuurder van gemeubelde woningen moet een afschrift van de bekomen vergunning op een goed zichtbare plaats in het gebouw uithangen.

*Artikel 20*

Zonder afbreuk te doen aan artikel 10 van de Grondwet en onafhankelijk van de officieren van de gerechtelijke politie, hebben de technische ambtenaren en beambten van de gemeenten en van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, aangeduid door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, de bevoegdheid om inbreuken op deze ordonnantie op te sporen en vast te stellen en hierover proces-verbaal op te stellen en om over te gaan tot controlebezoeken, voortvloeiend uit de vergunningsaanvragen voorzien in artikel 15 van deze ordonnantie.

De bevoegde diensten zullen tenminste om de twee jaar controlebezoeken uitvoeren in de gemeubelde woningen waarvoor een vergunning werd afgegeven.

De verhuurder en de huurder mogen zich niet verzetten tegen deze controlebezoeken door de afgevaardigde van de politie, van de Brandweerdienst, van de gemeentelijke gezondheidsdienst of de gemeentelijke technische dienst. Zij zullen de nodige toelichtingen verstrekken om het controlebezoek in de beste omstandigheden te laten verlopen. Dit controlebezoek zal plaats hebben overdag tussen 8 uur en 17 uur. De datum ervan zal tenminste acht dagen vooraf meege-deeld worden hetzij schriftelijk hetzij mondeling.

## HOOFDSTUK V

## Slotbepalingen

*Artikel 21*

Met gevangenisstraf van 8 dagen tot 1 jaar en met een geldboete van honderd frank tot honderdduizend frank, of met één van die straffen alleen, wordt gestraft hij die :

1. een bepaling overtreedt voorzien in de artikelen 4 tot en met 13;
2. een gemeubelde woning verhuurt of te huur stelt zonder vergunning of na intrekking van de vergunning;
3. de organisatie of het verloop van de voorgeschreven procedure voor het aanvragen of verlengen van een vergunning niet respecteert of belemmert;
4. de uitoefening van de opdrachten van de technische ambtenaren of beambten voorzien in artikel 20, belemmert;

5. n'obtempère pas à une décision prise en vertu de l'article 22.

*Article 22*

Le non-respect de la présente ordonnance et des arrêtés pris en exécution de celle-ci donne lieu au retrait du permis. Avant le retrait, une mise en demeure peut être éventuellement envoyée, sommant le propriétaire de prendre, dans un délai indiqué, les mesures nécessaires pour respecter la présente ordonnance.

Dans les cas très graves, le retrait prend cours immédiatement, au moment fixé par le bourgmestre.

*Article 23*

Les logements existants auxquels s'applique la présente ordonnance doivent répondre aux normes de qualité et de sécurité fixées par la présente ordonnance ou en vertu de celle-ci dans un délai de 3 ans à dater de son entrée en vigueur.

Les permis doivent être demandés avant l'expiration du délai de 3 ans.

*Article 24*

Pour les locations nouvelles de logements meublés, les normes de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance ou en vertu de celle-ci et les règles concernant l'obligation du permis sont immédiatement applicables.

Au nom de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Bruxelles, le 27 février 1992.

*Le Ministre-Président,*

Charles PICQUE

*Le Ministre compétent pour le Budget,*

Jos CHABERT

*Le Ministre compétent pour le Logement et l'Environnement,*

Didier GOSUIN

*Le Secrétaire d'Etat compétent pour le Service d'incendie et l'aide médicale urgente,*

Vic ANCIAUX

5. geen gevolg geeft aan een krachtens artikel 22 genomen beslissing.

*Artikel 22*

Niet-naleving van deze ordonnantie en van de ter uitvoering ervan vastgestelde besluiten geeft aanleiding tot de intrekking van de vergunning. Aan de intrekking gaat in voorkomend geval de verwittiging vooraf met de aanmaning om binnen een bepaalde termijn de nodige maatregelen te nemen om de ordonnantie na te leven.

In zeer ernstige gevallen gaat de intrekking onmiddellijk in op het door de burgemeester vastgestelde ogenblik.

*Artikel 23*

De bestaande gemeubelde woningen waarop deze ordonnantie van toepassing is, moeten binnen een termijn van 3 jaar na haar inwerkingtreding, aan de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoen.

De vergunningen dienen vóór het verstrijken van bedoelde termijn van 3 jaar te worden aangevraagd.

*Artikel 24*

Voor de nieuwe verhuringen van gemeubelde woningen zijn de door of krachtens deze ordonnantie vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen en de bepalingen in verband met de vergunningsplicht onmiddellijk van toepassing.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve.

Brussel, 27 februari 1992.

*De Minister-Voorzitter,*

Charles PICQUE

*De Minister bevoegd voor Begroting,*

Jos CHABERT

*De Minister bevoegd voor Huisvesting en Milieu,*

Didier GOSUIN

*De Staatssecretaris bevoegd voor de Brandweerdienst en de Dringende Medische Hulp,*

Vic ANCIAUX

