

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

19 JUIN 2001

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux normes de qualité  
et de sécurité  
des logements modestes**

(déposée par Mme Françoise SCHEPMANS  
en M. Jean-Pierre CORNELISSEN) (F)

#### Développements

Lors de la séance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 février 1998, M. Tomas, alors secrétaire d'Etat adjoint au ministre-président Charles Picqué, déclara que des initiatives parlementaires en matière de location des logements meublés seraient accueillies avec plaisir. Donnant suite à l'invitation de l'ancien secrétaire d'Etat et conformément aux dispositions de la déclaration gouvernementale relatives à l'assouplissement de la législation existante, nous déposons en ce jour une proposition d'ordonnance concernant les normes de qualité et sécurité des logements modestes.

Nous avons préféré utiliser le concept de logement modeste par rapport à celui de «meublé». L'expérience démontre en effet que les logements individuels et collectifs autres que meublés peuvent eux aussi présenter des défaillances graves en ce qui concerne les normes de sécurité, d'hygiène et de qualité. Déjà, lors de la discussion de l'ordonnance sous la première législature, plusieurs députés avaient affirmé leur souhait de voir étendu le champ d'application de la réglementation régionale. Trois critères permettent selon nous de ranger un logement individuel ou collectif dans la catégorie des biens modestes: la superficie du logement (égale ou inférieure à 28 m<sup>2</sup>); la date de construction (avant 1950); enfin, le loyer acquitté par le locataire (égal ou inférieur à 12.000 FB).

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2000-2001

19 JUNI 2001

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

(ingediend door mevrouw Françoise SCHEPMANS  
en de heer Jean-Pierre CORNELISSEN) (F)

#### Toelichting

Tijdens de plenaire vergadering van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 11 februari 1998 gaf de heer Tomas, de toenmalige staatssecretaris toegevoegd aan minister-voorzitter Charles Picqué, te kennen dat parlementaire initiatieven inzake de verhuring van gemeubileerde woningen positief onthaald zouden worden. Met dit voorstel van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor bescheiden woningen gaan wij in op het voorstel van de toenmalige staatssecretaris en houden wij tevens rekening met hetgeen er in de regeringsverklaring te lezen staat in verband met de versoepeling van de bestaande wetgeving.

Wij gebruiken liever het begrip “bescheiden woning” dan het begrip “gemeubileerde woning”. Uit ervaring blijkt immers dat ook niet-gemeubileerde individuele en collectieve woningen ernstige gebreken kunnen vertonen en daardoor de veiligheids-, hygiëne- en kwaliteitsnormen niet halen. Toen de ordonnantie tijdens de eerste zittingsperiode werd besproken, hadden verschillende volksvertegenwoordigers al de wens geformuleerd dat het toepassingsgebied van de gewestelijke regelgeving zou worden uitgebreid. Een individuele of collectieve woning kan volgens ons op basis van drie criteria als een bescheiden woning worden beschouwd: de oppervlakte van de woning (gelijk aan of minder dan 28 m<sup>2</sup>), de datum waarop ze gebouwd werd (vóór 1950) en ten slotte de door de huurder betaalde huurprijs (gelijk aan of minder dan 12.000 frank).

Lors de l'élaboration de cette proposition, nous avons tenu compte du fait que depuis le 15 juillet 1993, date à laquelle l'ordonnance relative aux logements modestes a été adoptée par le Conseil, le gouvernement fédéral a défini les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doit répondre un bien loué à titre de résidence principale en vertu de la loi du 13 avril 1997. Ces normes n'y sont d'application pour les logements modestes que pour autant que ceux-ci soient loués à titre de résidence principale.

Dans le seul but de coordonner les normes et d'éviter une multiplication de normes divergentes, la présente proposition reprend les normes élémentaires définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 (MB du 21 août 1997) afin de les rendre d'application à tous les biens immobiliers modestes loués, quel qu'en soit l'usage (résidence principale, résidence temporaire, résidence secondaire). De plus, pour rendre la proposition plus cohérente et plus compréhensible, nous avons maintenu certains articles de l'ancienne ordonnance qui sont demeurés inchangés.

Plusieurs raisons ont guidé l'élaboration de cette proposition d'ordonnance.

Nous affirmons tout d'abord notre détermination à lutter contre l'exploitation de locaux surpeuplés et insalubres dont sont victimes les plus démunis.

Nous entendons ensuite garantir l'insertion, l'adaptation et la coordination concrète des normes de qualité et de sécurité des logements modestes afin d'assurer la sécurité et la garantie légale des habitants desdits logements.

L'expérience a démontré depuis plusieurs années que la délivrance d'une attestation ou d'une autorisation ne résout en rien la location des meublés clandestins – qui, par définition, ne se seront pas soumis à la délivrance du certificat – et que le seul moyen pour lutter efficacement contre ces pratiques consiste en un renforcement du contrôle effectif *a posteriori*. Rappelons à cet égard que seulement deux plaintes ont été introduites auprès des autorités compétentes de 1993 à 1999. L'ordonnance du 15 juillet 1993 n'a, il faut le reconnaître, absolument pas désarmé les «marchands de sommeil». Il y a lieu de simplifier au maximum les procédures administratives pour permettre un contrôle réel.

C'est pourquoi nous préconisons la suppression du permis de location et son remplacement par une déclaration de mise en location introduite par courrier recommandé auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Enfin, nous avons voulu pallier le vide né de la disparition de l'ordre juridique bruxellois de l'ordonnance du 15 juillet 1993 et de ses arrêtés d'application. On sait en effet que les normes réglementaires prises par le Gouvernement en application de ladite ordonnance

In dit voorstel hebben wij ermee rekening gehouden dat de federale regering sedert 15 juli 1993, de datum waarop de ordonnantie betreffende de bescheiden woningen door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad is aangenomen, de elementaire normen heeft vastgesteld inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid waaraan een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, moet voldoen krachtens de wet van 13 april 1997. Deze normen zijn slechts dan van toepassing op de bescheiden woningen als ze als hoofdverblijfplaats verhuurd worden.

Dit voorstel neemt de elementaire vereisten bepaald bij het koninklijk besluit van 8 juli 1997 (BS van 21 augustus 1997) over louter om ze te coördineren en om te voorkomen dat er nog meer verschillende normen worden uitgevaardigd en wil ze van toepassing verklaren op alle bescheiden huurwoningen, ongeacht het gebruik ervan (hoofdverblijfplaats, tijdelijke verblijfplaats, tweede verblijfplaats). Om het voorstel samenhangender en duidelijker te maken hebben wij bovendien bepaalde artikelen van de vorige ordonnantie ongewijzigd overgenomen.

Er zijn een aantal redenen waarom wij dit voorstel van ordonnantie hebben opgesteld.

Wij bevestigen in de eerste plaats dat wij vast van plan zijn om op te komen tegen de exploitatie van overbevolkte en ongezonde woningen waarvan de armsten het slachtoffer zijn.

Wij willen vervolgens garanderen dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de bescheiden woningen ingevoegd, aangepast en gecoördineerd worden om de veiligheid en de rechten van de bewoners van de voornoemde woningen te waarborgen.

Uit ervaring blijkt al jaren dat de afgifte van een attest of een vergunning niet verhindert dat er clandestiene gemeubileerde woningen, waarvoor per definitie geen getuigschrift wordt afgegeven, verhuurd worden en dat het enige middel om die praktijken efficiënt te bestrijden erin bestaat de controle *a posteriori* te versterken. Wij herinneren er in dit verband aan dat er van 1993 tot 1999 slechts twee klachten bij de bevoegde overheden zijn ingediend. Men moet toegeven dat de ordonnantie van 15 juli 1993 de “handelaars in slaappleatsen” helemaal niet buitenspel heeft gezet. De administratieve procedures dienen zoveel mogelijk vereenvoudigd te worden om een echte controle mogelijk te maken.

Daarom pleiten wij ervoor dat de vergunning voor het verhuren afgeschaft wordt en vervangen wordt door een aangifte die bij aangetekende brief aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt gestuurd. Ten slotte wensen we een oplossing te vinden voor het rechtsvacuüm dat is ontstaan na de opheffing van de ordonnantie van 15 juli 1993 en de uitvoeringsbesluiten ervan. De verordenende normen die de Regering heeft uitgevaardigd ter uitvoering van de voornoemde ordonnantie moesten immers achteraf

devaient être ratifiées *a posteriori* par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale avant l'été 1999. Tel ne fut pas le cas. Nous pensons que le vote par notre Conseil de la présente proposition d'ordonnance serait de nature à assurer à l'avenir une grande sécurité juridique pour tous les Bruxellois impliqués dans la mise en location d'un logement modeste.

door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad vóór de zomer 1999 worden bekrachtigd. Dat was niet het geval. Wij denken dat, als de Raad dit voorstel van ordonnantie aanneemt, dit in de toekomst zou kunnen zorgen voor een grotere rechtszekerheid voor alle Brusselaars die een bescheiden woning willen huren of verhuren.

**Commentaire des articles***Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

*Article 2*

Cet article contient la définition de notions telles que le logement, le ménage, le logement modeste, etc.

*Article 3*

Cet article reprend partiellement l'article 3 de l'ordonnance du 15 juillet 1993.

*Article 4*

Cet article définit les normes d'habitabilité en ce qui concerne la superficie et le volume du logement. Il reprend l'article 2 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

*Article 5*

Cet article énonce les vices de construction que le bien doit éviter de présenter. Il reprend l'article 3 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

*Article 6*

Cet article est relatif à la prévention de l'humidité dans le logement. Il reprend l'article 4 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

*Article 7*

Cet article est relatif aux normes minimum en ce qui concerne l'éclairage et l'accès à l'air libre des pièces d'habitation et des locaux sanitaires d'un logement modeste. Il reprend l'article 5 de l'arrêté du 8 juillet 1997.

*Article 8*

Cet article reprend les normes minimum dont doit disposer un logement modeste en terme de fourniture d'eau, de toilette privative, d'électricité, de chauffage. Il reprend l'article 6 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

**Toelichting bij de artikelen***Artikel 1*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

*Artikel 2*

Dit artikel bevat de definitie van begrippen zoals woning, gezin, bescheiden woning, enz.

*Artikel 3*

Dit artikel neemt artikel 3 van de ordonnantie van 15 juli 1993 gedeeltelijk over.

*Artikel 4*

Dit artikel bepaalt de normen inzake bewoonbaarheid wat de oppervlakte en het volume van de woning betreft. Het neemt artikel 2 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Artikel 5*

Dit artikel vermeldt de constructiefouten die het onroerend goed niet mag vertonen. Het neemt artikel 3 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Artikel 6*

Dit artikel heeft betrekking op het voorkomen van vocht in de woning. Het neemt artikel 4 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Artikel 7*

Dit artikel heeft betrekking op de minimumnormen inzake verlichting en verluchting van de woonvertrekken en de sanitaire vertrekken van een bescheiden woning. Het neemt artikel 5 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Artikel 8*

Dit artikel neemt de minimumnormen over waaraan een bescheiden woning moet voldoen inzake watervoorziening, eigen toilet, elektriciteit en verwarming. Het neemt artikel 6 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Article 9*

Cet article est relatif aux normes d'accessibilité d'un logement meublé. Il reprend l'article 7 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

*Article 10*

Cet article, relatif aux aides pour l'aménagement des logements meublés, est identique à l'article 14 de l'ordonnance du 15 juillet 1993.

*Article 11*

Cet article décrit la procédure à suivre par le bailleur afin de faire correspondre son logement modeste aux normes légales de qualité et de sécurité contenues dans la présente ordonnance.

Un certificat de conformité facultatif peut être délivré par les agents habilités par la Région.

*Article 12*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

*Article 13*

Cet article décrit la procédure à suivre pour permettre à la visite de contrôle des fonctionnaires de la Région de Bruxelles-Capitale, organisées en concertation entre le bailleur, le locataire et les autorités agréés, de se dérouler dans les meilleures conditions.

*Article 14*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

*Article 15*

Cet article évoque le traitement des infractions constatées conformément à l'article 13. Il décrit les conditions qui permettent de conformer le bien aux prescriptions contenues dans la présente ordonnance après une nouvelle visite de contrôle.

*Article 16*

Cet article décrit le système des amendes administratives qui viendront sanctionner les infractions aux normes minimales décrites dans cette ordonnance.

*Artikel 9*

Dit artikel heeft betrekking op de normen inzake toegankelijkheid van een bescheiden woning. Het neemt artikel 7 van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 over.

*Artikel 10*

Dit artikel heeft betrekking op de steun voor de aanpassingswerken in bescheiden woningen. Het is hetzelfde als artikel 14 van de ordonnantie van 15 juli 1993.

*Artikel 11*

Dit artikel beschrijft de procedure die de verhuurder moet volgen om zijn bescheiden woning in overeenstemming te brengen met de wettelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen vervat in deze ordonnantie.

De door het Gewest gemachtigde ambtenaren kunnen een facultatief conformiteitsattest afgeven.

*Artikel 12*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

*Artikel 13*

Dit artikel beschrijft de procedure die gevolgd moet worden om het controlebezoek van de ambtenaren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat in overleg tussen de verhuurder, de huurder en de erkende autoriteiten georganiseerd wordt, in de beste omstandigheden te laten verlopen.

*Artikel 14*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

*Artikel 15*

Dit artikel bepaalt hoe de overtredingen die overeenkomstig artikel 13 vastgesteld worden, behandeld worden. Het beschrijft de voorwaarden om het onroerend goed na een nieuw controlebezoek in overeenstemming te brengen met de normen vervat in deze ordonnantie.

*Artikel 16*

Dit artikel beschrijft de regeling voor de administratieve boeten tot bestraffing van de overtredingen van de minimumnormen vervat in deze ordonnantie.

*Article 17*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

*Article 18*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

*Article 19*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Françoise SCHEPMANS (F)  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

*Artikel 17*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

*Artikel 18*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

*Artikel 19*

Dit artikel behoeft geen commentaar.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****relative aux normes de qualité  
et de sécurité  
des logements modestes****CHAPITRE I<sup>er</sup>  
Dispositions générales***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

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

1. Logement: immeuble ou partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages;
2. Ménage: soit une personne vivant seule, soit un ensemble, de personnes qui ont une vie commune en partageant notamment la gestion budgétaire ou la consommation alimentaire;
3. Logement modeste: petit logement situé dans un immeuble construit avant 1950,
  - a. soit collectif,
  - b. soit individuel dont le loyer mensuel est de moins de 12.000 BEF ou la surface habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>.
4. Petit logement individuel: logement conçu ou utilisé de manière à ce qu'un ménage puisse y exercer les trois fonctions vitales: cuisine, coucher et séjour sans utiliser un local collectif;
5. Logement collectif: logement où des ménages partagent avec d'autres à titre collectif au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire;
6. Pièces d'habitation: pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs, destinés à servir de logement individuel ou collectif, autres que les halls d'entrée, les vestibules et dégagements, les couloirs, les salles d'eau, les débarras, les caves, les garages, les greniers non aménagés en logement, les locaux à usage professionnel, les annexes inhabitables.

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****betreffende de kwaliteits-  
en veiligheidsnormen voor  
bescheiden woningen****HOOFDSTUK I  
Algemene bepalingen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder:

1. Woning : een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd als woning voor één of meer gezinnen;
2. Gezin : een alleenstaande of een groep personen die samenleven en onder meer samen het budget beheren of samen voedsel gebruiken;
3. Bescheiden woning: een kleine woning gelegen in een gebouw dat vóór 1950 opgericht werd,
  - a. ofwel een collectieve woning,
  - b. een individuele woning, waarvan de maandhuur minder dan 12.000 BEF bedraagt of de bewoonbare oppervlakte niet meer dan 28 m<sup>2</sup> bedraagt.
4. Individuele kleine woning: een woning die zo ontworpen is of gebruikt wordt dat de drie vitale functies van een gezin er kunnen worden vervuld, namelijk: koken, slapen en wonen zonder gebruik te maken van een collectief lokaal;
5. Collectieve woning: woning waarin gezinnen gezamenlijk gebruik maken van ten minste één woonvertrek en een sanitair vertrek.
6. Woonvertrekken : de vertrekken, de gedeelten van vertrekken of de binnenruimten bestemd om te worden gebruikt als individuele of collectieve woning met uitsluiting van de inkomhallen, de voorhallen en doorlopen, de gangen, de wasruimten, de berghokken, de kelders, de garages, de zolders die niet als woonvertrek zijn ingericht, de lokalen voor beroepsbezigdheden en de niet-bewoonbare bijgebouwen.

CHAPITRE II  
**Champ d'application**

*Article 3*

La présente ordonnance s'applique aux logements modestes, loués ou mis en location.

CHAPITRE III  
**Normes de qualité et de sécurité**

*Article 4*

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner ou d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

*Article 5*

Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

*Article 6*

Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

*Article 7*

Au moins la moitié des pièces d'habitations destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale au douzième de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires comme la salle de bains, la salle de douche et les toilettes

HOOFDSTUK II  
**Toepassingsfeer**

*Artikel 3*

Deze ordonnantie is van toepassing op de verhuurde of te huur gestelde bescheiden woningen.

HOOFDSTUK III.  
**Kwaliteits- en veiligheidsnormen**

*Artikel 4*

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen of te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bestemd als woon- en slaapkamer bevatten. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

*Artikel 5*

Het gebouw en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

*Artikel 6*

De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

*Artikel 7*

Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moet voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste een twaalfde bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden



qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte doit être supérieure à 0,1% de la surface de plancher.

Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

#### Article 8

Le logement doit disposer au moins:

- d'un point d'eau potable, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit;
- d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;
- d'une toilette privative intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée durant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:
  - les logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitations;
  - leur nombre n'est pas supérieur à deux;
  - ces toilettes sont accessibles par les parties communes;
- d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présente aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée au moins d'une prise de courant.
- de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun danger en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci.
- d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement. Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of –koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1% van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingsstelsel dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitsteekt op de open lucht.

#### Artikel 8

De woning moet ten minste voorzien zijn van:

- een permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
- een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
  - hun aantal bedraagt niet meer dan twee;
  - dit toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke gedeelten;
- een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname.
- voldoende verwarmingsmiddelen die geen gevaar inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten.
- een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning. Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

*Article 9*

Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal. Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieurs des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

*Article 10*

Dans les limites des crédits budgétaires, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut octroyer des aides pour l'aménagement des logements modestes conformes aux normes de qualité et de sécurité fixées par ou en vertu de la présente ordonnance.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête la procédure et les conditions d'octroi des aides et notamment.

- 1) le nombre d'années pendant lequel le logement doit être affecté au logement modeste;
- 2) le montant maximum des loyers;
- 3) les revenus maximaux du bénéficiaire de l'aide;
- 4) les modalités de l'aide;
- 5) les critères d'attribution prioritaires de l'aide.

**CHAPITRE IV**  
**Certification des logements modestes**

*Article 11*

Les logements modestes loués ou mis en location doivent répondre aux normes minimales de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance.

*Artikel 9*

De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of indirect via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik. De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitzien op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

*Artikel 10*

Binnen de perken van de begrotingskredieten, kan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering steun verlenen voor de aanpassingswerken om de bescheiden woningen in overeenstemming te brengen met de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door of krachtens deze ordonnantie worden gesteld.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt de procedure en de toekenningsvoorwaarden voor de steun vast, onder meer:

- 1) het aantal jaren dat de bescheiden woning als dusdanig moet worden verhuurd;
- 2) het maximumbedrag van de huurprijzen;
- 3) het maximuminkomen van de begunstigde van de steun;
- 4) de regels voor de steunverlening;
- 5) de voorrangregeling bij de toekenningscriteria voor de steun.

**HOOFDSTUK IV**  
**Keuring van de bescheiden woningen**

*Artikel 11*

De verhuurde of te huur gestelde bescheiden woningen moeten voldoen aan de door de ordonnantie gestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Le bailleur doit notifier sa mise sur le marché locatif d'un logement modeste par courrier recommandé auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon le cas:

- soit dans les 30 jours de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance;
- soit dans les 30 jours de la conclusion de la première mise en location.

Le bailleur qui le souhaite peut obtenir un certificat de conformité délivré par les fonctionnaires ou organismes habilités pour constater la conformité des logements aux normes minimales de qualité et de sécurité.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désigne les fonctionnaires, les organismes et autres personnes habilités à constater la conformité des logements modestes aux normes minimales de qualité et de sécurité.

#### *Article 12*

Si des modifications techniques sont apportées à un logement modeste ou à ses installations, le certificat qui aurait été délivré devient caduc et un nouveau certificat peut être demandé après la réalisation des travaux.

#### *Article 13*

Sans préjudice de l'article 15 de la Constitution, et indépendamment des officiers de police judiciaire, les infractions à la présente ordonnance sont constatées par les fonctionnaires, organismes et autres personnes habilités par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui ont qualité pour procéder à des visites de contrôle et pour rechercher et constater par procès-verbal des infractions à la présente ordonnance.

Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à ces visites de contrôle. Ils doivent fournir les éléments nécessaires pour que la visite de contrôle se déroule dans les meilleures conditions.

La date sera fixée de commun accord entre les trois parties concernées et, si aucun accord ne peut être trouvé, le fonctionnaire fixe cette date d'autorité en respectant un délai d'au moins 15 jours. Il la communiquera par écrit au bailleur et au locataire.

De verhuurder die een bescheiden woning wil verhuren moet de Brusselse Hoofdstedelijke Regering hiervan bij aangetekende brief op de hoogte brengen naar gelang van het geval

- binnen 30 dagen te rekenen vanaf de dag van inwerkingtreding van deze ordonnantie;

of

- binnen 30 dagen te rekenen vanaf de dag waarop de eerste huurovereenkomst wordt gesloten.

De verhuurder kan desgewenst een conformiteitsattest verkrijgen dat afgegeven wordt door de ambtenaren of instellingen gemachtigd om vast te stellen dat de bescheiden woningen voldoen aan de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering stelt de ambtenaren, de instellingen en de andere personen aan die bevoegd zijn om vast te stellen dat de bescheiden woningen voldoen aan de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen.

#### *Artikel 12*

Wanneer in een bescheiden woning of in de accommodatie technische wijzigingen worden aangebracht, vervalt het attest dat afgegeven zou zijn. Na de uitvoering van de werken kan een nieuw attest aangevraagd worden.

#### *Artikel 13*

Onverminderd de toepassing van artikel 15 van de Grondwet en onafhankelijk van de officieren van de gerechtelijke politie, worden de overtredingen van deze ordonnantie vastgesteld door de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigde ambtenaren, instellingen en andere personen die bevoegd zijn om inspectiebezoeken te verrichten en overtredingen van deze ordonnantie op te sporen en hierover een proces-verbaal op te stellen.

De verhuurder en de huurder mogen zich niet verzetten tegen deze inspectiebezoeken. Zij moeten de nodige toelichtingen verstrekken om het inspectiebezoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

De datum van het inspectiebezoek wordt na overleg tussen de drie betrokken partijen vastgesteld. Als ze niet tot overeenstemming kunnen komen, stelt de ambtenaar deze datum op eigen gezag vast met inachtneming van een termijn van ten minste 15 dagen. Hij deelt die datum schriftelijk mee aan de verhuurder en de huurder.

Cette visite de contrôle a lieu pendant la journée entre 8 et 18 heures.

Le bailleur a le droit d'y assister, ou de s'y faire représenter.

Si le locataire s'oppose soit à la visite, soit à la présence du bailleur, il s'expose aux sanctions telles que fixées à l'article 16 de la présente ordonnance.

#### *Article 14*

Sans préjudice de l'obligation du locataire de prévenir le bailleur que des réparations sont nécessaires, tout locataire d'un logement modeste peut demander au(x) fonctionnaire(s) compétent(s) de procéder aux vérifications de conformité conformément à l'article 13 de la présente ordonnance.

### CHAPITRE V Dispositions finales

#### *Article 15*

Les infractions constatées conformément à l'article 13 seront consignées dans un procès-verbal.

Ce procès-verbal est remis au bailleur avec copie au locataire et une copie en sera communiquée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans les huit jours.

Il contiendra en outre, le cas échéant, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de 48 heures minimum à un an maximum, les mesures nécessaires pour se conformer à la présente ordonnance.

Le bailleur disposera du délai imparti dans la mise en demeure pour réaliser les travaux prescrits. Il sollicitera, par lettre recommandée à la poste, au plus tard dans les quinze jours de l'expiration du délai, une nouvelle visite de contrôle tendant à faire constater la mise en conformité du logement modeste aux normes minimales de qualité et de sécurité fixées par l'ordonnance.

Dès que la mise en conformité sera constatée, un certificat de conformité sera délivré.

Si la visite sollicitée n'a pas lieu dans le mois de la demande, le logement modeste sera réputé conforme aux normes, la demande de visite tenant lieu de certificat, et le logement pourra être remis en location, s'il échet.

Dit inspectiebezoek heeft overdag plaats tussen 8 en 18 uur.

De verhuurder heeft het recht om hierbij aanwezig te zijn of zich te laten vertegenwoordigen.

Als de huurder zich verzet tegen het bezoek of tegen de aanwezigheid van de verhuurder, stelt hij zich bloot aan de straffen gesteld in artikel 16 van deze ordonnantie.

#### *Artikel 14*

Onverminderd het feit dat de huurder ertoe verplicht is de verhuurder te verwittigen dat er herstellingen nodig zijn, kan iedere huurder van een bescheiden woning de bevoegde ambtenaar(aren) vragen om, overeenkomstig artikel 13 van deze ordonnantie, te controleren of de woning aan de normen voldoet.

### HOOFDSTUK V Slotbepalingen

#### *Artikel 15*

De overeenkomstig artikel 13 vastgestelde overtredingen worden opgenomen in een proces-verbaal.

Dit proces-verbaal wordt aan de verhuurder bezorgd met een afschrift voor de huurder. Binnen acht dagen wordt tevens een afschrift aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gestuurd.

Het proces-verbaal bevat bovendien, in voorkomend geval, een ingebrekestelling waarbij de verhuurder ertoe aangemaand wordt om binnen een termijn van minimum 48 uur tot maximum 1 jaar de nodige maatregelen te nemen om zich te schikken naar deze ordonnantie.

De verhuurder beschikt over de termijn die hem in de ingebrekestelling wordt toegemeten, om de voorgeschreven werken uit te voeren. Uiterlijk vijftien dagen na het verstrijken van de termijn vraagt hij bij ter post aangetekende brief een nieuw inspectiebezoek aan om te doen vaststellen dat de bescheiden woning voldoet aan de minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen gesteld in de ordonnantie.

Zodra dit is vastgesteld, wordt er een conformiteitsattest afgegeven.

Als het aangevraagde inspectiebezoek niet binnen een maand na de aanvraag heeft plaatsgehad, wordt de bescheiden woning geacht te voldoen aan de normen en geldt de bezoekaanvraag als attest. De bescheiden woning kan dan eventueel opnieuw te huur gesteld worden.

A défaut pour le bailleur de solliciter une visite de contrôle dans les délais, celle-ci pourra être effectuée d'office par le(s) fonctionnaire(s) compétent(s) conformément à l'article 13.

Si le bailleur n'obtempère pas, sans motif, à la mise en demeure ou s'il a omis de solliciter une visite de contrôle dans le délai et s'il est constaté, après la visite de contrôle sollicitée ou après la visite fixée d'office, que le logement modeste ne répond toujours pas aux normes fixées dans la présente ordonnance, le Gouvernement pourra décider le retrait du logement collectif.

#### *Article 16*

Tout procès-verbal rédigé par le fonctionnaire compétent est transmis dans les dix jours au Procureur du Roi.

Dans les six mois, ce dernier notifie au fonctionnaire compétent s'il décide ou non de poursuivre. La décision de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti permet l'application d'une amende administrative. La décision d'infliger cette amende est notifiée dans les dix jours, par lettre recommandée à la personne passible de l'amende et au Procureur du Roi. Le paiement de l'amende éteint l'action publique.

En cas de non-paiement de l'amende, une contrainte est décernée par le Receveur du service Taxes et Recettes de l'administration du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. La contrainte est visée et rendue exécutoire par la Direction générale de l'Administration des Finances et du Budget du ministère.

En cas de concours de plusieurs infractions, les montants des amendes administratives sont cumulés, sans qu'ils puissent cependant excéder la somme de 1 million. Un recours pourra être introduit devant le Tribunal de première instance.

#### *Article 17*

Les logements modestes existants lors de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et auxquels celle-ci s'applique, doivent s'adapter aux normes de qualité et de sécurité fixées dans un délai de .... à dater de son entrée en vigueur.

Als de verhuurder binnen de gestelde termijn geen inspectiebezoek heeft aangevraagd, kan dit inspectiebezoek, overeenkomstig artikel 13 van deze ordonnantie, ambtshalve uitgevoerd worden door de bevoegde ambtenaar(aren).

Als de verhuurder zonder reden geen gevolg geeft aan de aanmaning of als hij verzuimd heeft om een inspectiebezoek binnen de gestelde termijn aan te vragen en na het aangevraagde of ambtshalve opgelegde inspectiebezoek vastgesteld wordt dat de bescheiden woning nog steeds niet voldoet aan de in deze ordonnantie vastgestelde normen, kan de Regering beslissen om het attest in te trekken.

#### *Artikel 16*

Elk door de bevoegde ambtenaar opgesteld proces-verbaal wordt binnen tien dagen aan de procureur des Konings bezorgd.

De laatstgenoemde bericht de bevoegde ambtenaar binnen zes maanden of hij al dan niet beslist om de overtreder te vervolgen. Als hij beslist om de overtreder niet te vervolgen of geen beslissing neemt binnen de toegemeten termijn, kan een administratieve boete opgelegd worden. De beslissing om die boete op te leggen wordt binnen tien dagen bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de overtreder en van de procureur des Konings. Als de boete betaald is, vervalt de strafvordering.

Als de boete niet wordt betaald, wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de Ontvanger van de dienst Ontvangsten en Belastingen van het bestuur Financiën en Begroting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de algemene directie van het bestuur Financiën en Begroting van het Ministerie.

Bij samenloop van verschillende overtredingen worden de bedragen van de administratieve boeten opgeteld, met dien verstande dat de som niet meer dan 1 miljoen frank mag bedragen. Er kan beroep ingesteld worden bij de rechtbank van eerste aanleg.

#### *Artikel 17*

De bescheiden woningen die bestaan bij de inwerkingtreding van deze ordonnantie en waarop deze ordonnantie van toepassing is, moeten aangepast worden aan de vastgestelde kwaliteits- en veiligheidsnormen binnen een termijn van .... te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

*Article 18*

Les normes de qualité et de sécurité ne peuvent être abrogées ou modifiées que par une nouvelle ordonnance prévue à cet effet.

*Article 19*

L'ordonnance du 15 juillet 1993 et ses arrêtés d'exécution sont abrogés.

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Françoise SCHEPMANS (F)  
Jean-Pierre CORNELISSEN (F)

*Artikel 18*

De kwaliteits- en veiligheidsnormen kunnen slechts opgeheven of gewijzigd worden bij wege van een daartoe vastgestelde nieuwe ordonnantie.

*Artikel 19*

De ordonnantie van 15 juli 1993 en de uitvoeringsbesluiten ervan worden opgeheven.

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

