

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2000-2001

2 JUILLET 2001

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative aux logements collectifs
et aux petits logements individuels,
loués ou mis en location
à titre de résidence principale**

(déposée par MM. Alain DAEMS et
Yaron PESZTAT) (F)

Développements

La présente proposition d'ordonnance a été adaptée par ses auteurs en fonction des observations du Conseil d'Etat, section de législation, chambres réunies, dans son avis n° 30.228/VR du 26 septembre 2000, rendu à la demande de la Présidente du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Un secteur qui doit être réglementé

Le secteur des petits logements, qu'ils soient meublés ou non, défraie régulièrement la chronique par les situations scandaleuses que l'on peut y trouver : logements insalubres, voire dangereux, manque de respect de la vie privée, loyers exorbitants, « marchand de sommeil », ...

Face à cette situation, les pouvoirs se devaient de réagir. C'est ce qu'a fait la Région de Bruxelles-Capitale en 1993, à l'initiative du Secrétaire d'Etat Anciaux en adoptant l'ordonnance du 15 juillet 1993 « concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés ».

La Région wallonne a suivi le mouvement en adoptant un décret le 6 avril 1995. Ce décret a une portée plus large que l'ordonnance bruxelloise, puisqu'il concerne tous les

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2000-2001

2 JULI 2001

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de meergezinswoningen
en de kleine eengezinswoningen die als
hoofdverblijfplaats worden verhuurd
of te huur worden gesteld**

(ingediend door de heren Alain DAEMS en
Yaron PESZTAT) (F)

Toelichting

Dit voorstel van ordonnantie is door de indieners aangepast rekening houdend met de opmerkingen die de Raad van State, afdeling wetgeving, verenigde kamers, heeft geformuleerd in zijn advies nr. 30.228/VR, dat hij op 26 september 2000 heeft uitgebracht op verzoek van de Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Een sector die gereguleerd moet worden

De sector van de kleine al dan niet gemeubileerde woningen is regelmatig in het nieuws door de wantoestanden die er soms worden aangetroffen : onbewoonbare en zelfs gevaarlijke woningen, het niet eerbiedigen van de persoonlijke levenssfeer, buitensporige huurprijzen, « handelaars in slaapplaatsen », ...

De overheid moet op deze situatie reageren. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft dat in 1993 gedaan op initiatief van staatssecretaris Anciaux door de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen aan te nemen.

Het Waalse Gewest heeft eveneens een decreet uitgevaardigd op 6 april 1995. Dit decreet heeft een ruimere strekking dan de Brusselse ordonnantie, aangezien het

petits logements de moins de 28 m² et les logements collectifs.

La Région flamande a elle aussi légiféré en la matière, par le décret du 4 février 1997 portant sur « les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants ».

Si ces législations varient sur certains aspects, un de leur points communs est d'exiger un permis (une « attestation » en Flandre) pour louer les biens concernés. Il faut signaler que la Flandre a été plus loin, puisque, depuis le vote du « Wooncode », une attestation est exigée pour la location de tout logement de plus de 20 ans.

Une ordonnance bruxelloise peu appliquée

Si nous référons aux réponses du ministre du Logement à plusieurs questions écrites, ainsi qu'à deux interpellations (24 mars 1996 et 11 février 1998), il apparaît clairement que l'ordonnance votée en 1993 n'a été que très peu appliquée. Fin 1997, seulement 501 permis auraient été accordés, alors que l'on estime à environ 15.000 le nombre de logements meublés. Fin 1997, seulement trois plaintes avaient été introduites.

Le ministre Tomas mettait également en évidence les difficultés d'application du texte ainsi que la facilité de le contourner, par exemple en louant le logement « non meublé » et en louant les meubles au moyen de deux contrats séparés. Il rejoignait nos critiques sur la difficulté d'appliquer l'ordonnance : « la législation a divers défauts : le champ d'application, les normes, le mode de contrôle et les sanctions » (BIQ (1997-1998) n° 13, p. 5). Il concluait sur la nécessité de modifier l'ordonnance et déclarait qu'il verrait d'un bon œil émerger des initiatives parlementaires.

De l'urgente nécessité de légiférer

Un autre élément nous incite à légiférer : l'article 24 de l'ordonnance du 15 juillet 1993 prévoit que « les normes de qualité et de sécurité fixées en vertu de la présente ordonnance sont abrogées six ans après l'entrée en vigueur de celle-ci, à moins qu'elles ne soient préalablement confirmées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ». Cela signifie clairement que depuis le 12 septembre 1999, l'arrêté fixant les normes à appliquer est caduc et l'ordonnance est donc totalement inapplicable.

betrekking heeft op alle kleine woningen van minder dan 28 m² en op de meergezinswoningen.

Ook het Vlaams Gewest is op dit gebied regelgevend opgetreden met het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentkamers.

Die wetgevingen verschillen weliswaar op bepaalde punten, maar één van de gemeenschappelijke kenmerken is dat ze een vergunning (een attest in Vlaanderen) verplicht stellen voor het verhuren van de onroerende goederen in kwestie. Er zij op gewezen dat de Vlaamse overheid verder is gegaan, aangezien er sedert de goedkeuring van de Wooncode een attest vereist is voor het verhuren van woningen ouder dan 20 jaar.

De Brusselse ordonnantie wordt weinig toegepast

Uit de antwoorden van de minister belast met Huisvesting op verschillende schriftelijke vragen en op twee interpellaties (d.d. 24 maart 1996 en 11 februari 1998) blijkt duidelijk dat de in 1993 aangenomen ordonnantie slechts zelden wordt toegepast. Eind 1997 zouden er slechts 501 vergunningen worden verleend, terwijl het aantal gemeubileerde woningen op ongeveer 15.000 wordt geraamd. Eind 1997 waren er slechts drie klachten ingediend.

Minister Tomas wees eveneens op de moeilijkheden om de ordonnantie toe te passen en op het feit dat de regelgeving gemakkelijk kan worden omzeild door bijvoorbeeld de woning als « niet-gemeubileerde » woning te verhuren en de meubels te verhuren door middel van twee afzonderlijke overeenkomsten. Hij was het eens met onze kritiek dat de ordonnantie moeilijk kan worden toegepast : « de huidige wetgeving vertoont een aantal mankementen betreffende het toepassingsgebied, de normen, de controle en de straffen » (BIV (1997-1998) nr. 13, blz. 5). Hij kwam tot de slotsom dat de ordonnantie dient te worden gewijzigd en hij verklaarde dat hij de parlementaire initiatieven gunstig zou onthalen.

Dringende noodzaak om regelgevend op te treden

Een ander element spoort ons ertoe aan om regelgevend op te treden : artikel 24 van de ordonnantie van 15 juli 1993 bepaalt dat de « kwaliteits- en veiligheidsnormen die krachtens deze ordonnantie worden vastgelegd ... zes jaar na de inwerkingtreding van deze laatste opgeheven worden tenzij ze ervoor door de Brusselse Hoofdstedelijk Raad worden bevestigd ». Dat betekent duidelijk dat het besluit tot vaststelling van de toepasselijke normen sedert 12 september 1999 vervallen is en dat de ordonnantie bijgevolg helemaal niet kan worden toegepast.

Rappelons enfin que l'accord de majorité prévoit que « la réglementation sur les meublés sera revue pour pouvoir l'appliquer efficacement ».

Principales caractéristiques de la proposition d'ordonnance

La proposition d'ordonnance vise à apporter une solution aux principaux problèmes rencontrés dans l'application de l'ordonnance du 15 juillet 1993, tout en conservant le principe fondamental de la nécessité d'obtention d'un permis.

1. Le champ d'application

Elle porte sur les petits logements de moins de 28 m², ainsi que sur les logements collectifs. Cette modification est essentielle si l'on veut agir réellement sur le secteur. En effet, une des raisons pour lesquelles l'ordonnance du 15 juillet 1993 n'a pas été appliquée est la facilité avec laquelle il était possible de la contourner le plus légalement du monde, en louant par deux contrats distincts le logement et les meubles. C'est cet écueil qu'avaient bien compris les législateurs wallons et flamands qui visent certaines catégories de logements, meublé ou non.

De plus, il apparaît de façon évidente que les problèmes d'insalubrité ne se limitent pas aux logements meublés. On pourrait donc même penser pour le futur à une réglementation pour l'ensemble des biens loués, comme le prévoit le « Vlaamse Wooncode ». Cependant, la spécificité des problèmes rencontrés dans le secteur des petits logements et des logements collectifs nécessite selon nous une législation spécifique.

C'est ce changement fondamental dans le champ d'application qui nous a amené à déposer une nouvelle proposition d'ordonnance, plutôt qu'à amender celle de 1993.

2. Des critères d'octroi simplifiés et harmonisés

L'ordonnance du 15 juillet 1993 et son arrêté d'application du 9 novembre 1993 prévoyait une série impressionnante de critères que peu de logements remplissaient. Il est rapidement apparu que ces critères pêchaient par excès de formalisme et de sévérité, nécessitant parfois des travaux inutilement coûteux.

Depuis lors, le 8 juillet 1997, le pouvoir fédéral a édicté un arrêté royal « déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ».

Er zij ten slotte aan herinnerd dat het regeerakkoord bepaalt dat « de reglementering op de gemeubileerde kamers zal worden herzien om ze efficiënter te kunnen toepassen ».

Hoofdkenmerken van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie strekt ertoe de voornaamste problemen op te lossen die rijzen bij de toepassing van de ordonnantie van 15 juli 1993, en tegelijk het basisbeginsel van de verplichte vergunning te behouden.

1. Toepassingsgebied

De ordonnantie is van toepassing op de kleine woningen van minder dan 28 m² en op de meergezinswoningen. Deze wijziging is van essentieel belang wil men die sector daadwerkelijk reglementeren. Eén van de redenen waarom de ordonnantie van 15 juli 1993 niet wordt toegepast, ligt hierin dat ze gemakkelijk op volkomen wettelijke wijze kan worden omzeild door de woning en de meubels met twee afzonderlijke overeenkomsten te verhuren. De Waalse en Vlaamse wetgever hebben dit probleem ingezien en hebben een regeling opgezet voor bepaalde categorieën van al dan niet gemeubileerde woningen.

Bovendien lijkt het evident dat ook niet-gemeubileerde woningen onbewoonbaar kunnen zijn. Men zou zelfs voor de toekomst kunnen denken aan een reglementering voor alle verhuurde onroerende goederen, zoals de Vlaamse Wooncode. Wij vinden dat er echter een specifieke wetgeving nodig is voor de sector van de kleine en de meergezinswoningen wegens de specifieke problemen die er rijzen.

Deze fundamentele wijziging van het toepassingsgebied heeft ons ertoe gebracht een nieuw voorstel van ordonnantie in te dienen in plaats van de ordonnantie van 1993 te wijzigen.

2. Vereenvoudigde en geharmoniseerde toekenningscriteria

De ordonnantie van 15 juli 1993 en het uitvoeringsbesluit van 9 november 1993 bevatten een indrukwekkende reeks criteria waaraan slechts weinige woningen beantwoordden. Er is snel gebleken dat die criteria te formalistisch en te streng waren en dat er soms onnodige dure werken nodig waren om aan de normen te voldoen.

Sedertdien heeft de federale overheid op 8 juli 1997 een koninklijk besluit uitgevaardigd « tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid ».

Afin d'assurer une certaine cohérence entre les législations en vigueur, il nous a semblé de bon sens de nous inspirer des conditions de base contenues dans cet arrêté royal et d'y rajouter quelques conditions spécifiques, visant à répondre aux problèmes spécifiques que connaît ce type de logements.

Ces critères spécifiques concernent les points suivants :

- la possibilité de cuisiner;
- pour le logement meublé, l'installation d'un ameublement adapté à l'habitation et au nombre de personnes qui occupent le logement habituellement;
- la garantie de l'inviolabilité du domicile et du respect de la vie privée.

Etant donné leur degré de technicité et la nécessité de pouvoir, le cas échéant, les modifier rapidement, ces conditions seront fixées par voie d'arrêté.

3. Une procédure simplifiée et moins coûteuse

L'obtention du permis de location nécessite une simple attestation de conformité aux critères définis. Ces attestations devraient être idéalement délivrées suite à une enquête réalisée par le service régional du logement, ce qui garantirait une plus grande impartialité et une plus grande cohérence, ainsi qu'une limitation des coûts d'enquête.

Sur la base de cette attestation, la commune délivre le permis. L'ensemble des permis délivrés est consigné dans un registre accessible au public.

Rappelons que la procédure d'octroi des permis prévue par l'ordonnance du 15 juillet 1993 nécessitait l'obtention d'une attestation portant sur la qualité du logement et un certificat de sécurité délivré par le Service d'incendie. La présente ordonnance simplifie, accélère et diminue les coûts de la procédure d'octroi, ce qui renforce les chances de la voir appliquée.

4. Des primes à la mise en conformité

Actuellement, les primes à la rénovation ne sont accessibles que pour les logements de plus de 35 m². Les petits logements et les logements collectifs en sont donc exclus. Nous pensons qu'une aide, sous la forme de primes, devrait être proposée aux propriétaires de tels logements, moyennant le respect d'une série de conditions.

Om te zorgen voor een zekere coherentie tussen de vigerende wetgevingen, vonden wij het verstandig om uit te gaan van de specifieke basisvoorwaarden die in het koninklijk besluit worden gesteld en er enkele specifieke voorwaarden aan toe te voegen om een oplossing te vinden voor de specifieke problemen van dit soort woning.

Deze criteria hebben betrekking op de volgende punten :

- kookmogelijkheden;
- voor de gemeubileerde woning, de installatie van meubilair dat berekend is op de woning en op het aantal personen die er gewoonlijk wonen;
- De garantie van de onschendbaarheid van de persoonlijke levenssfeer.

Gelet op het technische karakter en de noodzaak om die voorwaarden eventueel snel te kunnen wijzigen, zullen ze bij besluit worden vastgesteld.

3. Een vereenvoudigde en goedkopere procedure

Om een verhuurvergunning te verkrijgen volstaat een conformiteitsattest waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de vastgestelde criteria. Deze attesten zouden idealiter afgegeven moeten worden na een onderzoek door de gewestelijke huisvestingsdienst. Dit zou een grotere onpartijdigheid en meer coherentie garanderen en de kosten van het onderzoek beperken.

Op basis van dat attest geeft de gemeente de vergunning af. Alle afgegeven vergunningen worden opgenomen in een voor het publiek toegankelijk register.

Er zij aan herinnerd dat volgens de procedure voor de toekenning van de vergunningen die door de ordonnantie van 15 juli 1993 is ingevoerd een attest omtrent de kwaliteitsnormen van de woning en een door de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp afgegeven veiligheidsattest vereist zijn. Deze ordonnantie vereenvoudigt en versnelt de toekenningsprocedure en vermindert tevens de kosten ervan, waardoor de kans stijgt dat ze wordt toegepast.

4. Premies voor het in overeenstemming brengen van een woning met de kwaliteits- en veiligheidsnormen

Voor het ogenblik worden alleen voor woningen met een oppervlakte van meer dan 35 m² renovatiepremies toegekend. Voor kleine en meergezinswoningen worden bijgevolg geen premies toegekend. Wij vinden dat de eigenaars van dergelijke woningen steun in de vorm van premies zouden moeten kunnen krijgen op voorwaarde dat aan een reeks voorwaarden wordt voldaan.

Ces conditions doivent notamment porter sur le nombre d'années pendant lequel le logement doit être maintenu en location, le montant maximum des loyers et les revenus maxima du bénéficiaire de l'aide. Ces primes devraient inciter à la mise en conformité, mais aussi permettre un certain contrôle sur le loyer futur du logement rénové, comme le prévoit d'ailleurs le système actuel des primes à la rénovation lorsque la prime est octroyée à un propriétaire non occupant.

5. Un meilleur contrôle et des sanctions proportionnelles

Une des faiblesses du système actuel réside dans la faiblesse du contrôle. Si celui-ci dépend toujours de la volonté politique des pouvoirs publics, et communaux en particulier, les lenteurs de la justice, voire l'absence de suite donnée aux procès-verbaux transmis au parquet, découragent ces pouvoirs publics de rechercher les infractions.

De plus, étant donné la relative modestie des amendes prévues et eu égard au profit retiré de location de parfois nombreux logements pendant la durée de la procédure, il est le plus souvent intéressant pour le propriétaire défaillant d'encourir le risque de payer une amende.

C'est pourquoi nous avons choisi la procédure des amendes administratives. L'avantage est double : une plus grande rapidité et l'octroi de ces amendes aux communes, ce qui peut les inciter à consacrer un plus d'énergie à leur mission de contrôle. De plus, les amendes seront proportionnelles au loyer perçu par le propriétaire pour l'ensemble des logements loués qui sont en infraction avec la réglementation.

Deze voorwaarden moeten met name betrekking hebben op het aantal jaren dat de woning moet worden verhuurd, het maximumbedrag van de huurprijzen en het maximuminkomen van de persoon die de steun geniet. Deze premies zouden de eigenaars er moeten toe aansporen om de woning in overeenstemming te brengen met de normen, maar zouden ook een zekere controle op de toekomstige huurprijs voor de gerenoveerde woning mogelijk moeten maken, zoals de huidige regeling voor de renovatiepremies trouwens bepaalt, wanneer de premie wordt toegekend aan een eigenaar die het pand niet bewoont.

5. Een betere controle en evenredige straffen

Een van de zwakke punten van de huidige regeling is de geringe controle. Als het van de politieke wil van de overheid, en in het bijzonder van de gemeenten afhangt om overtredingen op te sporen, zullen deze ontmoedigd worden door de trage werking van het gerecht en het feit dat de processen-verbaal die aan het parket worden overgemaakt, worden geseponeerd.

Aangezien de boeten bovendien vrij laag liggen en de huuropbrengsten van een soms niet gering aantal woningen hoog kunnen oplopen zolang de procedure loopt, is het voor de in gebreke blijvende eigenaar meestal interessanter het risico op een boete te lopen.

Daarom hebben wij geopteerd voor de procedure van de administratieve boeten, die twee voordelen biedt : ze verloopt sneller en die boeten worden aan de gemeenten toegekend, wat hen kan aansporen om meer energie te steken in hun controletaak. Bovendien zullen de boeten evenredig zijn met de huur die de eigenaar int voor alle verhuurde woningen waardoor de ordonnantie niet wordt nageleefd.

Commentaires des articles

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Définitions

Article 2

Cet article définit différentes notions auxquelles l'ordonnance fait référence : bâtiment, logement, logement individuel, petit logement individuel, pièce d'habitation, logement collectif, ménage, résidence principale, offre de mise en location.

Dans un souci d'uniformisation des législations en matière de logement, la plupart de ces définitions ont été reprises d'autres textes légaux en vigueur à Bruxelles.

La notion de « petit logement » à savoir le logement dont la surface est inférieure à 28 m², s'inspire de la législation wallonne.

Champ d'application

Article 3

La réglementation proposée vise les logements collectifs et les petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale.

L'extension du champ d'application, par rapport à celui de l'ordonnance du 15 juillet 1993 qui était limité aux logements meublés, vise à éviter le contournement de cette législation par la passation de deux contrats : un pour un logement non meublé et un pour la location des meubles.

Permis de location

Article 4

La location d'un logement visé par l'ordonnance nécessite un permis de location.

Ce permis n'est délivré par la commune, que si le logement respecte différentes dispositions. Suivant l'avis du Conseil d'Etat (n° 30.228/VR), la référence à l'arrêté royal du 8 juillet 1997 a été supprimée.

Les conditions prévues pour la délivrance de ce permis permettant de vérifier si le logement concerné répond aux

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Definities

Artikel 2

Dit artikel beschrijft de verschillende begrippen waarnaar de ordonnantie verwijst : gebouw, woning, eengezinswoning, kleine eengezinswoning, woonvertrek, meergezinswoning, gezin, hoofdverblijfplaats, aanbod van verhuring.

Om de wetgevingen inzake verhuring eenvormig te maken, zijn de meeste van die definities overgenomen uit andere wetteksten die in Brussel van kracht zijn.

Voor het begrip « kleine woning », namelijk de woning waarvan de oppervlakte kleiner is dan 28 m², stond de definitie in de wetgeving van het Waals Gewest model.

Toepassingsfeer

Artikel 3

De voorgestelde reglementering heeft betrekking op de meergezinswoningen en op de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur gesteld.

De toepassingsfeer van deze ordonnantie is ruimer dan die van de ordonnantie van 15 juli 1993, die alleen van toepassing is op de gemeubileerde woningen. De bedoeling hiervan is te voorkomen dat deze wetgeving omzeild wordt door het sluiten van twee overeenkomsten : de ene voor een niet-gemeubileerde woning en de andere voor de verhuring van meubels.

Verhuurvergunning

Artikel 4

Om een in de ordonnantie bedoelde woning te verhuren is een verhuurvergunning vereist.

Deze vergunning wordt eerst door de gemeente afgegeven als de woning aan verschillende voorwaarden voldoet. Overeenkomstig het advies van de Raad van State (nr. 30.228/VR) is de verwijzing naar het koninklijk besluit van 8 juli 1997 vervallen.

De voorwaarden die gesteld zijn voor de afgifte van deze vergunning maken het mogelijk om na te gaan of de

dispositions légales en vigueur et particulièrement aux conditions minimales précisées à l'article 5 ainsi qu'à d'éventuels règlements communaux pris en la matière.

Le choix de se référer, pour l'essentiel, à la réglementation existante va dans le sens d'une simplification et d'une harmonisation des normes en matière de salubrité des logements.

Critères minimaux

Article 5

Comme le préconise l'avis du Conseil d'Etat (n° 30.228/VR), l'ordonnance fixe elle-même les critères auxquels les logements visés doivent répondre. Il n'est pas opportun de citer de manière précise les conditions auxquelles les logements visés doivent répondre : c'est par voie d'arrêté que le gouvernement fixera concrètement ces critères. Il convient cependant de maintenir une certaine cohérence entre les législations existantes en matière de normes de qualité de logement. Ces critères sont donc inspirés de ceux visés par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Par ailleurs, d'autres critères plus spécifiques aux petits logements ont été introduits afin de répondre aux difficultés particulières, fréquemment rencontrées dans ce type de logement.

Ceux-ci doivent assurer que :

- 1) le logement doit comporter les meubles, ustensiles et installations permettant la préparation d'un repas chaud;
- 2) lorsqu'il est meublé, le logement doit contenir un ameublement adapté à l'habitation et au nombre de personnes qui occupent le logement habituellement;
- 3) afin de garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, chaque logement doit être pourvu d'une sonnette individuelle, d'une boîte aux lettres individuelle, d'une porte d'entrée fermée à clef. Les accès à l'immeuble doivent être munis d'une porte fermant à clef. Dans les logements collectifs, les locaux sanitaires doivent pouvoir être fermés à clef.

Suivant l'avis du Conseil d'Etat (n° 30.288/VR), la référence à la description et au décompte des charges et des frais relatifs à l'occupation du logement a été supprimée.

woning in kwestie voldoet aan de vigerende wetsbepalingen en in het bijzonder aan de in artikel 5 gestelde minimumvoorwaarden en aan eventuele gemeentelijke verordeningen terzake.

Met de keuze om in hoofdzak te verwijzen naar de bestaande regelgeving wordt gestreefd naar een vereenvoudiging en een harmonisatie van de normen inzake de gezondheid van de woningen.

Minimumcriteria

Artikel 5

In het advies van de Raad van State (nr. 30.228/VR) wordt aanbevolen dat die criteria in de ordonnantie zelf worden vastgesteld. Het is beter om de voorwaarden waaraan de bedoelde woningen moeten voldoen niet te preciseren. De regering zal die criteria concreet vaststellen bij wege van besluit. Er dient echter een zekere coherentie te worden behouden tussen de bestaande wetgevingen inzake kwaliteitsnormen voor woningen. Voor de vaststelling van die criteria wordt bijgevolg uitgegaan van de criteria vermeld in het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Voorts zijn er voor de kleine woningen andere, meer specifieke criteria ingevoerd om in te spelen op de specifieke problemen waarmee men vaak in dit soort woningen wordt geconfronteerd.

Die criteria moeten in acht worden genomen opdat :

- 1) de woning meubels, gerei en apparaten bevat om een warme maaltijd te kunnen bereiden;
- 2) de gemeubileerde woning meubels bevat die aangepast zijn aan de woning en berekend zijn op het aantal personen die er gewoonlijk wonen;
- 3) elke woning, ter wille van de onschendbaarheid van de woning en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, voorzien is van een aparte bel, een aparte brievenbus en een toegangsdeur die op slot kan. De ingangen van het gebouw moeten voorzien zijn van een deur die op slot kan. In meergezinswoningen moeten de sanitaire vertrekken op slot kunnen.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State (nr. 30.228/VR) is de verwijzing naar de beschrijving en de afrekening van de lasten en de kosten verbonden aan het gebruik van de woning geschrapt.

Article 6

Le permis de location n'est délivré par la commune que s'il est attesté que le logement remplit les conditions fixées à l'alinéa 2 de l'article 4. La durée de validité du permis de location (six années), permet un contrôle régulier par les autorités, sans toutefois imposer un renouvellement du permis trop fréquent.

Le gouvernement fixe les procédures relatives à la délivrance de ce permis et désigne les personnes habilitées à dresser l'attestation visée à l'alinéa 1^{er}. L'idéal serait que les enquêtes soient réalisées par des fonctionnaires régionaux, ce qui permettrait d'assurer une plus grande impartialité et une plus grande cohérence, ainsi qu'une limitation des coûts d'enquête.

Un registre, tenu par la commune, permettra au public de prendre connaissance de l'existence d'un permis de location, de sa date d'expiration et de son éventuel retrait par la commune ou par le gouvernement.

Article 7

Lorsqu'une annonce de mise en location est faite par l'apposition d'une affiche ou tout autre support visible de la voie publique ou d'un lieu accessible au public, les références du permis de location délivré doivent y être mentionnées. De même, ce support doit décrire les lieux et indiquer le montant du loyer, des frais et des charges. Cet affichage facilitera le contrôle de l'application des dispositions de la présente ordonnance.

Afin d'informer les locataires ainsi que les candidats locataires, une copie du permis de location doit être affichée dans l'immeuble ou dans le logement, à un endroit visible pour tous les occupants. De même, une copie du permis de location est remise au locataire.

Cette disposition est particulièrement importante pour la mise en application de l'ordonnance.

En effet, des enquêtes en région bruxelloise ont clairement démontré que, en ce qui concerne la mise en location des logements visés par la présente ordonnance, des abus étaient régulièrement commis. Le montant du loyer, par exemple, n'est que très rarement indiqué, ce qui permet au bailleur de le fixer en fonction du profil du candidat locataire. Il apparaît tout aussi clairement que le manque d'information quant aux caractéristiques de ces logements mis en location, induit une exploitation abusive de la mise sur le marché de logements inadaptés.

Par ailleurs, la publicité dans l'immeuble de l'existence d'un permis de location délivré pour la mise en location d'un logement visé par l'ordonnance, permettra aux candi-

Artikel 6

De huurvergunning wordt slechts dan afgegeven door de gemeente, als bevestigd wordt dat de woning voldoet aan de in artikel 4, tweede lid, gestelde voorwaarden. De huurvergunning heeft een bepaalde geldigheidsduur (zes jaar). Dit biedt de overheid de mogelijkheid regelmatig controle uit te oefenen. Tevens hoeft de vergunning niet vaak te worden vernieuwd.

De regering stelt de procedures vast voor de afgifte van die vergunning en wijst de personen aan die gemachtigd zijn om het in het eerste lid bedoelde attest op te stellen. Het onderzoek zou idealiter uitgevoerd worden door ambtenaren van het Gewest. Dit zou een grotere onpartijdigheid en meer coherentie garanderen en de onderzoekskosten drukken.

Het publiek kan in een door de gemeente bijgehouden register kennis nemen van het bestaan van een verhuurvergunning, de vervaldatum ervan en de eventuele intrekking ervan door de gemeente of door de regering.

Artikel 7

Wanneer door middel van een affiche of enige andere informatiedrager die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke ruimte wordt bekendgemaakt dat een pand te huur is, moeten de referenties van de afgegeven verhuurvergunning in het bericht worden vermeld. Dit bericht moet ook aan plaatsbeschrijving, het bedrag van de huur en de kosten en de lasten bevatten, teneinde de controle op de toepassing van de bepalingen van deze ordonnantie te vergemakkelijken.

Ter informatie van de huurders en de kandidaat-huurders moet een afschrift van de huurvergunning aangeplakt worden in het gebouw of in de woning op een voor alle bewoners goed zichtbare plaats. Er wordt ook een afschrift van de verhuurvergunning afgegeven aan de huurder.

Deze bepaling is zeer belangrijk voor de toepassing van de ordonnantie.

Uit onderzoek in het Brussels Gewest is immers duidelijk gebleken dat er regelmatig misbruiken zijn bij het te huur stellen van woningen bedoeld in deze ordonnantie. De huurprijs wordt bijvoorbeeld slechts zelden vermeld. Daardoor kan de verhuurder de huurprijs vaststellen volgens het profiel van de kandidaat-huurder. Er blijkt ook duidelijk dat het gebrek aan inlichtingen over de kenmerken van de te huur gestelde woningen leidt tot misbruiken bij het aanbieden van onaangepaste woningen op de huurmarkt.

Voorts weten de kandidaat-huurders onmiddellijk dat de bepalingen van deze tekst worden nageleefd als er in het gebouw een afschrift van de verhuurvergunning afgegeven

dats locataires d'être directement informés du respect des dispositions de ce texte. De même, l'obligation de remise du document au locataire, incitera le propriétaire à respecter lesdites obligations.

Suite à l'avis du Conseil d'Etat (n° 30.228/VR), il nous a paru opportun de maintenir cette disposition, en ce qu'elle est nécessaire à l'exercice de la compétence régionale au sens de l'article 10 de la loi spéciale de réforme institutionnelle.

Article 8

En cas de cession de l'immeuble comportant un logement visé à l'article 3, pour lequel un permis de location a été délivré, le nouveau propriétaire désirant poursuivre la location des logements, ne doit pas obtenir un nouveau permis. Le notaire instrumentant devra déclarer la vente à la commune qui adaptera le permis existant en conséquence.

Ce permis reste donc valable jusqu'à sa date d'expiration.

Contrôle et sanctions administratives

Article 9

Le gouvernement désigne les fonctionnaires et les agents qui ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées par la présente ordonnance. Le procès-verbal constatant une infraction est transmis dans les dix jours, au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle est situé le logement faisant l'objet de l'infraction, afin qu'une mise en demeure de mise en conformité puisse être adressée au contrevenant.

De même, un copie du procès-verbal est communiquée au fonctionnaire ou à l'agent habilité à infliger les amendes administratives, afin que ce dernier puisse imposer lesdites amendes.

L'article 11 de la loi spéciale du 8 août 1980 tel que modifié par l'article 5 de la loi du 16 juillet 1993 permet aux communautés et aux régions de fixer les cas dans lesquels des perquisitions peuvent avoir lieu. En cas de contestation, de la part de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police.

Article 10

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement, peut adresser au bailleur une mise

voor het te huur stellen van een door de ordonnantie bedoelde woning is aangeplakt. De verplichting om een afschrift van de verhuurvergunning aan de huurder af te geven zal de eigenaar ertoe aansporen om de voornoemde verplichtingen na te komen.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State (nr. 30.228/VR) vonden we het beter om deze bepaling te behouden, omdat ze nodig is om de gewestelijke bevoegdheid te kunnen uitoefenen in de zin van artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming van de instellingen.

Artikel 8

Bij overdracht van het gebouw met een in artikel 3 bedoelde woning waarvoor er een verhuurvergunning is afgegeven, hoeft de nieuwe eigenaar die de woningen wil blijven verhuren, geen nieuwe vergunning te verkrijgen. De optredende notaris moet aangifte doen van de verkoop bij de gemeente, die de bestaande vergunning dienovereenkomstig zal aanpassen.

Deze vergunning blijft bijgevolg geldig tot haar vervaldatum.

Controle en administratieve boeten

Artikel 9

De regering wijst de ambtenaren en de personeelsleden aan die bevoegd zijn om overtredingen vast te stellen. Het proces-verbaal tot vaststelling van een overtreding wordt binnen tien dagen overgezonden aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning die niet voldoet aan de normen is gelegen, opdat aan de overtreder een aanmaning kan worden gestuurd om hem ertoe aan te zetten het nodige te doen opdat zijn pand voldoet aan de normen.

Er wordt eveneens een afschrift van het proces-verbaal bezorgd aan de ambtenaar die ertoe gemachtigd is de administratieve boeten op te leggen, opdat deze laatste die boeten kan opleggen.

Artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gewijzigd bij artikel 5 van de wet van 16 juli 1993, staat de gemeenschappen en de gewesten toe om de gevallen te bepalen waarin huiszoekingen toegestaan zijn. Bij betwisting vanwege de bewoner van de woning of vanwege de houder van de zakelijke rechten of wanneer de woning niet bewoond is, hebben de door de regering aangewezen personeelsleden of ambtenaren slechts toegang tot de woning met verlof van de rechter van de politierechtbank.

Artikel 10

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning is gelegen, kan de verhuurder

en demeure sommant ce dernier de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour se mettre en conformité. Cette mise en conformité peut être imposée au bailleur, en plus des amendes administratives infligées par le fonctionnaire ou l'agent habilité à cette fin.

Si le bailleur n'obtempère pas à la mise en demeure dans les délais qui lui sont impartis, le Gouvernement ou le Collège des Bourgmestre et Echevins procède, le cas échéant, au retrait du permis de location.

En cas de retrait de permis de location, le Collège des bourgmestre et échevins informe le fonctionnaire ou l'agent habilité à infliger les amendes administratives ainsi que les locataires occupant le logement faisant l'objet du retrait du permis de location.

Article 11

Les infractions et les amendes prévues à ce paragraphe correspondent, quant à leur montant et à leur qualification, aux dispositions du Code Wallon du Logement et au Vlaamse Wooncode.

Leur montant a cependant été fixé en fonction du loyer touché par le bailleur. Dans l'hypothèse où le montant du loyer mensuel du logement qui fait l'objet de l'infraction n'est pas déterminable, un loyer mensuel de 10.000 fr. sera pris en considération pour calculer le montant des amendes prévues par l'ordonnance. Ce montant est adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis du Code Civil. De plus, si plusieurs logements font l'objet d'une même infraction, la peine est multipliée par le nombre de logements visés par l'infraction.

S'agissant de l'auteur de l'infraction prévue au § 1^{er}, il peut être tant le propriétaire que son mandataire (agent immobilier).

Article 12

Cette disposition règle la procédure relative à l'imposition et à la perception des amendes administratives. Les règles de procédure sont inspirées de celles établies par l'ordonnance du 25 mars 1999 relative à la recherche, la constatation, la poursuite et la répression des infractions en matière d'environnement.

Suite à l'avis du Conseil d'Etat (n° 30.228/VR), une attention particulière a été accordée au respect du principe *non bis in idem*, en assurant qu'un même fait constitutif d'une

een ingebrekestelling sturen om hem ertoe aan te manen binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden de nodige maatregelen te nemen om de woning in overeenstemming te brengen met de vigerende normen. De verhuurder kan daartoe verplicht worden naast de administratieve boeten die daartoe door de gemachtigde ambtenaar of het bevoegde personeelslid worden opgelegd.

Als de verhuurder geen gevolg geeft aan de ingebrekestelling binnen de hem toegemeten termijn, trekt de regering of het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval, de verhuurvergunning in.

Ingeval de verhuurvergunning wordt ingetrokken, brengt het college van burgemeester en schepenen de ambtenaar die ertoe gemachtigd is om de administratieve boeten op te leggen en de huurders die wonen in de woning waarvan de verhuurvergunning is ingetrokken op de hoogte van de intrekking.

Artikel 11

De overtredingen en boeten vervat in dit artikel komen, wat het bedrag en de omschrijving betreft, overeen met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en van de Code wallon du Logement.

Het bedrag ervan is echter vastgesteld naar gelang van de door de verhuurder geïnde huurprijs. Indien het bedrag van de maandelijkse huurprijs voor de woning waarvan de verhuurder in overtreding is, niet kan worden vastgesteld, wordt uitgegaan van een maandelijkse huurprijs van 10.000 frank om het bedrag van de door de ordonnantie vastgestelde boeten te berekenen. Dit bedrag wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Als bovendien dezelfde overtreding wordt vastgesteld voor verschillende woningen, wordt de straf vermenigvuldigd met het aantal woningen.

De overtreder van wie sprake is in § 1 kan zowel de eigenaar als zijn lasthebber (vastgoedmakelaar) zijn.

Artikel 12

Deze bepaling regelt de procedure voor het opleggen en het innen van de administratieve boeten. Voor het vaststellen van de regels van deze procedure hebben de regels van de procedure vastgesteld bij de ordonnantie van 25 maart 1999 betreffende de opsporing, de vaststelling, de vervolging en de bestraffing van misdrijven inzake leefmilieu model gestaan.

Overeenkomstig het advies van de Raad van State (nr. 30.228/VR) is bijzondere aandacht besteed aan de naleving van het beginsel *non bis in idem*, namelijk dat een-

infraction à une disposition pénale en vigueur ainsi que d'une infraction aux dispositions de la présente ordonnance ne puisse être poursuivi concomitamment au niveau pénal et au niveau administratif.

Le gouvernement fixe la procédure relative à la désignation des agents et des fonctionnaires habilités à infliger les amendes administratives, ainsi que celle relative à l'imposition et à la perception des amendes.

Les amendes administratives sont perçues au profit de la commune sur le territoire de laquelle est situé le logement faisant l'objet de l'infraction. Ceci devrait inciter les communes à mieux contrôler le respect de la présente ordonnance.

Article 13

Un recours contre l'amende administrative est ouvert au contrevenant. Ce recours doit être introduit auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la notification de l'amende administrative.

La procédure relative à l'introduction et à l'instruction de ce recours est fixée par le Gouvernement. De même, le Gouvernement arrête la procédure relative à la décision qu'il rend dans le cadre de ce recours.

Subventions

Article 14

Cette disposition est similaire à l'article 14 de l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés.

Des aides peuvent être accordées aux propriétaires des logements visés par la présente ordonnance afin de les inciter à mettre leur bien en conformité avec les dispositions prévues à l'article 4. Ces aides seront toutefois conditionnées au respect de certaines conditions portant notamment sur le nombre d'années pendant lequel le logement doit correspondre à la définition visées à l'article 3, le montant maximum des loyers et les revenus maxima du bénéficiaire de l'aide. La procédure et les conditions d'octroi des aides sont fixées par le gouvernement.

Disposition abrogatoire

Article 15

La présente ordonnance abroge l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés. En effet, le champ d'application de la présente ordonnance est plus large.

zelfde feit dat een bestanddeel vormt van een overtreding van een vigerende strafbepaling en van de bepalingen van deze ordonnantie niet strafrechtelijk kan worden vervolgd én met een administratieve boete worden bestraft.

De regering stelt de procedure vast voor het aanwijzen van de personeelsleden en de ambtenaren die ertoe gemachtigd worden om de administratieve boeten op te leggen, alsook de procedure voor het opleggen en het innen van de boeten.

De administratieve boeten worden geïnd ten gunste van de gemeenten waar de woning waarmee de overtreding verband houdt, gelegen is. Dit zou de gemeenten ertoe moeten aansporen om beter te controleren of deze ordonnantie wordt nageleefd.

Artikel 13

De overtreder kan een beroep instellen tegen de administratieve boete. Dit beroep moet ingesteld worden bij de regering binnen dertig dagen na de ontvangst van de kennisgeving van de administratieve boete.

De regering stelt de procedure vast voor het instellen en het behandelen van dat beroep, alsook de procedure betreffende de beslissing die de regering in dat verband neemt.

Subsidies

Artikel 14

Deze bepaling gelijkt op artikel 14 van de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen.

Aan de eigenaars van de in deze ordonnantie bedoelde woningen kan steun worden toegekend om hen ertoe aan te sporen hun onroerend goed in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 4. Die steun wordt slechts toegekend als voldaan is aan bepaalde voorwaarden die onder meer betrekking hebben op het aantal jaren dat de woning moet beantwoorden aan de in artikel 3 vermelde definitie, op het maximumbedrag van de huurprijzen en op de maximuminkomens van de begunstigde van de steun. De regering stelt de procedure en de voorwaarden voor de toekenning van de steun vast.

Opheffingsbepaling

Artikel 15

Deze ordonnantie heft de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen op. Het toepassingsgebied van deze ordonnantie is immers ruimer.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'ordonnance du 15 juillet 1993 est également abrogé.

Disposition transitoire

Article 16

Les logements visés par la présente ordonnance qui sont mis en location pour la première fois après son entrée en vigueur doivent disposer d'une permis tel que prévu à l'article 4.

Cependant, les logements qui sont déjà loués au moment de son entrée en vigueur disposent d'un délai de 18 mois pour se mettre en conformité.

Entrée en vigueur

Article 17

Afin que le Gouvernement puisse prendre les arrêtés d'application, la présente ordonnance entre en vigueur trois mois après la date de sa publication au *Moniteur belge*.

Alain DAEMS (F)
Yaron PESZTAT (F)

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ter uitvoering van de ordonnantie van 15 juli 1993 wordt eveneens opgeheven.

Overgangsbepaling

Artikel 16

De in deze ordonnantie bedoelde woningen die voor het eerst te huur worden gesteld na de inwerkingtreding, moeten beschikken over een vergunning zoals bepaald in artikel 4.

De verhuurders van de woningen die reeds verhuurd zijn op het moment van de inwerkingtreding van de ordonnantie, beschikken over een termijn van 18 maanden om zich te schikken naar deze ordonnantie.

Inwerkingtreding

Artikel 17

Om de regering in staat te stellen de uitvoeringsbesluiten vast te stellen treedt deze ordonnantie in werking drie maanden na de datum waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**relative aux logements collectifs
et aux petits logements individuels,
loués ou mis en location
à titre de résidence principale***Article 1^{er}*

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

Définitions*Article 2*

Au sens de la présente ordonnance on entend par :

- bâtiment : immeuble bâti affecté ou non au logement;
- logement : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages;
- logement individuel : le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;
- petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie de l'ensemble des pièces d'habitation ne dépasse pas 28 m²;
- pièce d'habitation : toute pièce autre que les WC, cave, grenier, garage, salle de bain, hall, débarras et cage d'escalier;
- logement collectif : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
- ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;
- résidence principale : le logement où réside effectivement le ménage;
- offre de mise en location : toute acte par lequel le futur bailleur ou son mandataire porte à la connaissance d'un éventuel futur preneur son intention de mettre en location un bien déterminé ou non.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**betreffende de meergezinswoningen
en de kleine eengezinswoningen die als
hoofdverblijfplaats worden verhuurd
of te huur worden gesteld***Artikel 1*

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

Definities*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- gebouw : een gebouw dat al dan niet als woning bestemd is;
- woning : een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat structureel bestemd is als woning van één of meer gezinnen;
- eengezinswoning : de woning waarvan de woonvertrekken en de sanitaire vertrekken slechts door één enkel gezin worden gebruikt;
- kleine eengezinswoning : de eengezinswoning waarvan de oppervlakte van alle woonvertrekken niet meer dan 28 m² bedraagt;
- woonvertrek : elk vertrek behalve de toiletten, de kelder, de zolder, de garage, de badkamer, de inkomhal, het berghok en het trappenhuis;
- meergezinswoning : de woning waarvan minstens een woonvertrek of een sanitair vertrek door meer dan één gezin wordt gebruikt;
- gezin : een alleenstaande of de personen die in dezelfde woning wonen, ook al zijn ze elders woonachtig;
- hoofdverblijfplaats : de woning waar het gezin daadwerkelijk woont;
- aanbod van verhuring : elke handeling waardoor de toekomstige verhuurder of zijn lasthebber een eventuele toekomstige huurder kennis geeft van zijn voornemen om een al dan niet bepaald onroerend goed te huur te stellen.

Champ d'application*Article 3*

La présente ordonnance s'applique aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale.

Permis de location*Article 4*

Avant toute mise en location d'un logement visé à l'article 3, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le permis de location est délivré par la commune où est situé le logement, à condition que le logement respecte les dispositions légales en vigueur et singulièrement :

- 1° les critères minimaux visés à l'article 5;
- 2° le cas échéant, les règlements communaux en matière de salubrité.

Critères minimaux*Article 5*

Le Gouvernement fixe les critères minimaux que doivent respecter les logements visés à l'article 3.

Ces critères concernent au minimum les points suivants :

- la superficie et le volume du logement;
- les normes de salubrité et d'hygiène du logement ainsi que de l'immeuble;
- l'équipement d'eau, de chauffage, d'électricité, de gaz, d'éclairage naturel et d'aération du logement;
- d'accès aux pièces privatives;
- la possibilité de cuisiner;
- pour le logement meublé, l'installation d'un ameublement adapté à l'habitation et au nombre de personnes qui occupent le logement habituellement;
- la garantie de l'inviolabilité du domicile et du respect de la vie privée.

Article 6

Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de mise en loca-

Toepassingsgebied*Artikel 3*

Deze ordonnantie is van toepassing op de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur gesteld.

Verhuurvergunning*Artikel 4*

Alvorens een in artikel 3 bedoelde woning te huur te stellen moet de verhuurder een verhuurvergunning hebben.

De verhuurvergunning wordt afgegeven door de gemeente waar de woning gelegen is, op voorwaarde dat de woning voldoet aan de vigerende wetsbepalingen en in het bijzonder aan :

- 1° de in artikel 5 bedoelde minimumcriteria;
- 2° in voorkomend geval, de gemeenteverordeningen inzake gezondheid van de woningen.

Minimumcriteria*Artikel 5*

De regering stelt de minimumcriteria vast waaraan de in artikel 3 bedoelde woningen moeten voldoen.

Deze criteria hebben minstens betrekking op de volgende punten :

- de oppervlakte en het volume van de woning;
- de normen inzake gezondheid en hygiëne van de woning en van het gebouw;
- voorziening van water, verwarming, elektriciteit, gas, natuurlijke verlichting en ventilatie van de woning;
- toegang tot de privé-vertrekken;
- kookmogelijkheid;
- voor de gemeubileerde woning, de installatie van meubilair dat aangepast is aan de woning en berekend is op het aantal personen die er gewoonlijk wonen;
- de garantie inzake de onschendbaarheid van de woning en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 6

De verhuurvergunning wordt aan de verhuurder afgegeven binnen veertien dagen na de indiening van zijn aan-

tion, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation établissant qu'après enquête, le logement faisant l'objet de la demande de permis de location respecte les conditions fixées à l'alinéa 2 de l'article 4.

La durée de validité du permis de location est de six années à dater de sa délivrance.

Le Gouvernement fixe les procédures relatives à la déclaration de location ou de mise en location, à la désignation des personnes habilitées à dresser l'attestation visée à l'alinéa 1^{er}, à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête.

La commune tient un registre accessible au public, dans lequel sont consignés les permis de location délivrés, leur date d'expiration, ainsi que les décisions de retrait.

Article 7

Tout logement visé à l'article 3, lorsqu'il est mis en location, doit s'il fait l'objet d'un affichage public, être décrit au moins dans ces caractéristiques minimales et notamment, les références du permis de location délivré, une description des lieux et le montant du loyer, des frais et des charges.

Le titulaire du permis de location est tenu d'en afficher une copie dans l'immeuble ou dans le logement à un endroit visible pour tous les occupants.

Une copie du permis de location est remise au locataire.

Article 8

En cas de cession de l'immeuble comportant un logement visé à l'article 3, pour lequel un permis de location a été délivré, le notaire instrumentant le déclare à la commune, laquelle adapte le permis existant.

Contrôle et sanctions administratives

Article 9

Les fonctionnaires et agents désignés par le gouvernement et par les collèges des bourgmestre et échevins ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées par la présente ordonnance.

gifte van het te huur stellen, op voorwaarde dat bij die aangifte een attest wordt gedaan waaruit blijkt dat de woning waarvoor een verhuurvergunning is aangevraagd blijkens onderzoek voldoet aan de voorwaarden gesteld in het tweede lid van artikel 4.

De verhuurvergunning is geldig voor een termijn van 6 jaar vanaf de datum van afgifte.

De regering stelt de procedures vast voor de aangifte van verhuring of van het te huur stellen voor de personen die bevoegd zijn om het in het eerste lid bedoelde attest op te stellen en voor de afgifte van de verhuurvergunningen en stelt tevens de maximumtarieven voor de kosten van het onderzoek vast.

De gemeente houdt een register bij dat door het publiek kan worden ingezien en waarin de afgegeven verhuurvergunningen, de vervaldatum ervan en de beslissingen tot intrekking worden ingeschreven.

Artikel 7

Wanneer een in artikel 3 bedoelde woning te huur wordt gesteld en als het huuraanbod door middel van een affiche wordt bekendgemaakt, is een beschrijving van de minimumkenmerken van de woning vereist, die met name de referenties van de afgegeven verhuurvergunning, een plaatsbeschrijving, de huurprijs, de kosten en de lasten omvat.

De houder van de verhuurvergunning is verplicht daarvan een afschrift op te hangen in het gebouw of in de woning op een voor alle bewoners goed zichtbare plaats.

Een afschrift van de verhuurvergunning wordt aan de huurder gegeven.

Artikel 8

Bij overdracht van een gebouw waarin zich een in artikel 3 bedoelde woning bevindt waarvoor een verhuurvergunning is afgegeven, doet de optredende notaris hiervan aangifte aan de gemeente, die de bestaande vergunning aanpast.

Controle en administratieve boeten

Artikel 9

De ambtenaren en personeelsleden die aangewezen zijn door de regering en door de colleges van burgemeester en schepenen zijn bevoegd om overtredingen van de bepalingen van deze ordonnantie op te sporen en vast te stellen.

A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police.

Tout procès-verbal, dressé par les agents visés à l'alinéa 1^{er}, constatant une infraction aux dispositions de la présente ordonnance, est transmis dans les dix jours, au fonctionnaire ou à l'agent habilité à infliger les amendes administratives visées à l'article 11 et au collège de bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle est situé le logement faisant l'objet de l'infraction.

Article 10

En cas de non-respect des dispositions fixées par l'article 4 et sans préjudice de l'article 11, le Gouvernement ou le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement, adresse au bailleur une mise en demeure sommant ce dernier de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter les dispositions précitées.

Si le bailleur n'obtempère pas à la mise en demeure visée à l'alinéa 1^{er} dans les délais qui lui sont impartis, le Gouvernement ou le collège des bourgmestre et échevins procède, le cas échéant, au retrait du permis de location.

En cas de retrait de permis de location, le collège des bourgmestre et échevins informe le fonctionnaire ou l'agent habilité à infliger les amendes administratives, ainsi que les locataires occupant le logement faisant l'objet du retrait du permis de location.

Article 11

§ 1^{er}. – Est puni d'une amende administrative correspondant à un montant équivalant à un à deux mois de loyer, le bailleur ou son mandataire, qui viole les obligations visées à l'article 7.

§ 2. – Est puni d'une amende administrative correspondant à un montant équivalant à deux mois à deux ans de loyer :

1° le bailleur qui :

- a) soit loue ou met en location un logement visé à l'article 3, sans avoir obtenu de permis de location;
- b) soit, après obtention d'un permis de location, loue ou à met en location un logement visé à l'article 3, alors qu'il ne respecte plus une des conditions imposées par l'article 4;

Als de bewoner of de houder van de zakelijke rechten de door de regering aangewezen personeelsleden of ambtenaren geen toegang verleent tot de woning of wanneer de woning onbewoond is, hebben zij slechts toegang tot de woning als zij daartoe gemachtigd zijn door de politie-rechter.

Elk door de in het eerste lid bedoelde personeelsleden opgesteld proces-verbaal waarin een overtreding van de bepalingen van deze ordonnantie wordt vastgesteld, wordt binnen tien dagen overgezonden aan de ambtenaar of aan het personeelslid dat bevoegd is om de in artikel 11 bedoelde administratieve boeten op te leggen, en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning in kwestie gelegen is.

Artikel 10

Ingeval de bepalingen van artikel 4 niet worden nageleefd en onverminderd de toepassing van artikel 11, maant de regering of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning gelegen is, de verhuurder aan om binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden de nodige maatregelen te nemen om de voornoemde bepalingen na te leven.

Als de verhuurder niet binnen de hem toegemeten termijn voldoet aan de in het eerste lid bedoelde aanmaning, trekt de regering of het college van burgemeester en schepenen in voorkomend geval de verhuurvergunning in.

Ingeval de verhuurvergunning wordt ingetrokken, geeft het college van burgemeester en schepenen hiervan kennis aan de ambtenaar die ertoe gemachtigd is om de administratieve boeten op te leggen en aan de huurders van de woning waarvan de verhuurvergunning wordt ingetrokken.

Artikel 11

§ 1. – Met een administratieve boete ten bedrage van één tot twee maanden huur wordt gestraft de verhuurder of de lasthebber die de in artikel 7 bedoelde plichten niet nakomt.

§ 2. – Met een administratieve boete ten bedrage van twee maanden tot twee jaar huur wordt gestraft :

1° de verhuurder die :

- a) een in artikel 3 bedoelde woning zonder verhuurvergunning verhuurt of te huur stelt;
- b) na het verkrijgen van een verhuurvergunning een in artikel 3 bedoelde woning verhuurt of te huur stelt die niet meer voldoet aan de in artikel 4 gestelde voorwaarden;

2° toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents visés à l'article 9.

§ 3. – Est puni d'une amende administrative correspondant à la somme de deux ans à vingt ans de loyer :

1° toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du § 2;

2° tout bailleur qui loue ou met en location un logement visé à l'article 3, nonobstant un retrait de permis de location.

§ 4. – Au cas où le montant du loyer mensuel du logement qui fait l'objet de l'infraction, n'est pas déterminable, il sera pris en considération, pour le calcul des amendes visées au présent article, un loyer mensuel de 10.000 fr. Ce montant est adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728*bis* du Code Civil.

§ 5. – Si plusieurs logements font l'objet d'une même infraction, la peine est multipliée par le nombre de logements visés par l'infraction.

Article 12

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe la procédure relative à la désignation des agents et des fonctionnaires habilités à constater par procès-verbal les infractions à la présente ordonnance, à l'imposition et à la perception des amendes administratives.

§ 2. – Le procès-verbal constatant l'infraction est envoyé dans les 10 jours de la constatation des faits au contrevenant et au procureur du Roi. Le procureur du Roi dispose d'un délai de 3 mois pour notifier sa décision de poursuivre ou non l'auteur présumé de l'infraction.

§ 3. – La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'application de l'amende administrative.

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti permet l'application de l'amende administrative. Dans ce cas, le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique.

§ 4. – Les amendes administratives sont perçues au profit de la commune sur le territoire de laquelle est situé le logement faisant l'objet de l'infraction. En cas de non paiement, une contrainte est décernée par le receveur de la commune au profit de laquelle l'amende administrative doit être perçue.

2° iedereen die de in artikel 9 bedoelde ambtenaren en personeelsleden verhindert hun taken uit te voeren.

§ 3. – Met een administratieve boete ten bedrage van twee tot twintig jaar huur wordt gestraft :

1° iedereen die recidiveert binnen vijf jaar na een veroordeling krachtens § 2;

2° iedere verhuurder die een in artikel 3 bedoelde woning verhuurt of te huur stelt, hoewel de verhuurvergunning is ingetrokken.

§ 4. – Ingeval het bedrag van de maandelijkse huur voor de woning die niet in orde is met de bepalingen van de ordonnantie niet kan worden vastgesteld, wordt voor de berekening van de in dit artikel bedoelde boeten uitgegaan van een maandelijkse huur van 10.000 frank. Dit bedrag wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

§ 5. – Als dezelfde overtreding voor verschillende woningen wordt vastgesteld, wordt de straf vermenigvuldigd met het aantal woningen.

Artikel 12

§ 1. – De regering stelt de procedure vast voor het aanwijzen van de personeelsleden en de ambtenaren die ertoe gemachtigd zijn om de overtredingen van deze ordonnantie bij proces-verbaal vast te stellen, voor het opleggen en voor het innen van de administratieve boeten.

§ 2. – Het proces-verbaal tot vaststelling van de overtreding wordt binnen tien dagen na de vaststelling van de feiten overgezonden aan de overtreder en aan de procureur des Konings. De procureur des Konings beschikt over een termijn van drie maanden om kennis te geven van zijn beslissing om de vermoedelijke overtreder al dan niet te vervolgen.

§ 3. – Als de procureur des Konings beslist om de overtreder te vervolgen, kan er geen administratieve boete worden opgelegd.

Als de procureur des Konings beslist om de overtreder niet te vervolgen of geen beslissing neemt binnen de toegemeten termijn, kan een administratieve boete worden opgelegd. In dat geval vervalt de strafvordering na de betaling van de administratieve boete.

§ 4. – De administratieve boeten worden geïnd ten gunste van de gemeente waar de woning waarop de overtreding betrekking heeft, zich bevindt. In geval van niet-betaling vaardigt de ontvanger van de desbetreffende gemeente een dwangbevel uit.

Article 13

Le contrevenant peut, dans les trente jours de la réception de la notification de l'amende administrative, introduire un recours contre cette amende auprès du gouvernement.

Le gouvernement fixe la procédure relative à l'introduction et à l'instruction de ce recours, ainsi que la procédure relative à la décision rendue par le Gouvernement.

Subventions*Article 14*

Le Gouvernement peut octroyer des aides à la mise en conformité aux normes visées par la présente ordonnance.

Le Gouvernement arrête la procédure et les conditions d'octroi des aides et notamment :

- le nombre d'années pendant lequel le logement doit correspondre à la définition visée à l'article 3;
- le montant maximum des loyers;
- les revenus maximaux du bénéficiaire de l'aide;
- les modalités de l'aide;
- les critères d'attribution prioritaire de l'aide.

Disposition abrogatoire*Article 15*

Sont abrogés :

- 1° l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés;
- 2° l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 novembre 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité pour la location de logements meublés, tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 30 juin 1994 et par l'arrêté du gouvernement du 5 mars 1998.

Disposition transitoire*Article 16*

La présente ordonnance est directement applicable au bailleur qui met en location, pour la première fois après son entrée en vigueur, un logement visé à l'article 3.

Artikel 13

De overtreder kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de kennisgeving van de administratieve boete beroep instellen bij de regering.

De regering stelt de procedure vast voor het instellen en het behandelen van de beroepen en tevens de procedure voor de door de regering te nemen beslissing.

Subsidies*Artikel 14*

De regering kan steun toekennen om de woning met de normen gesteld in deze ordonnantie in overeenstemming te brengen.

De regering stelt de procedure en de voorwaarden voor de toekenning van de steun vast, met name :

- het aantal jaren dat de woning moet beantwoorden aan de in artikel 3 bedoelde definitie;
- het maximumbedrag van de huurprijzen;
- het maximuminkomen van de begunstigde van de steun;
- de regels voor de steunverlening;
- de voorrangregels die bij de toekenning van de steun worden gehanteerd.

Opheffingsbepaling*Artikel 15*

Opgeheven worden :

- 1° de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen;
- 2° het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 november 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de verhuring van de gemeubileerde woningen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 juni 1994 en bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 5 maart 1998.

Overgangsbepaling*Artikel 16*

Deze ordonnantie is rechtstreeks van toepassing op de verhuurder die na de inwerkingtreding van de ordonnantie voor het eerst een in artikel 3 bedoelde woning te huur stelt.

Le bailleur qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, loue un logement visé par l'article 3 doit être titulaire d'un permis de location visé à l'article 5, avant l'expiration du délai de dix-huit mois à compter de la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Les permis de location délivrés en application de l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, et relatifs à un des logements visés par l'article 3 de la présente ordonnance, restent valables jusqu'à la date de leur expiration.

Entrée en vigueur

Article 17

La présente ordonnance entre en vigueur trois mois après la date de sa publication au *Moniteur belge*.

Le 14 juin 2001.

Alain DAEMS (F)
Yaron PESZTAT (F)

De verhuurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze ordonnantie een in artikel 3 bedoelde woning verhuurt, moet in het bezit zijn van een in artikel 5 bedoelde verhuurvergunning binnen een termijn van achttien maanden te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie.

De verhuurvergunningen die worden afgegeven met toepassing van de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen en die betrekking hebben op een van de woningen bedoeld in artikel 3 van deze ordonnantie, blijven geldig tot de vervaldatum.

Inwerkingtreding

Artikel 17

Deze ordonnantie treedt in werking drie maanden na de datum waarop zij is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

14 juni 2001.

