

# CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

28 FEVRIER 2003

---

## PROJET D'ORDONNANCE

**portant le Code bruxellois du Logement**

---

### Exposé des motifs

#### Introduction

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment :

...

3° le droit à un logement décent;

... »

Dans la foulée de la Communauté flamande <sup>(1)</sup> et de la Région wallonne <sup>(2)</sup>, la Région de Bruxelles-Capitale a entrepris d'adopter un Code du logement destiné à mettre en œuvre l'article 23 de la Constitution, répondant en cela pleinement au prescrit énoncé de notre Charte fondamentale (... « la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent » ...).

---

(1) Décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *Moniteur belge*, 19 août 1997.

(2) Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, *Moniteur belge*, 4 décembre 1998.

# BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

---

GEWONE ZITTING 2002-2003

28 FEBRUARI 2003

---

## ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende de Brusselse Huisvestingscode**

---

### Memorie van toelichting

#### Inleiding

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid :

...

3° het recht op een behoorlijke huisvesting;

... »

Na het Vlaamse Gewest <sup>(1)</sup> en het Waalse Gewest <sup>(2)</sup> heeft ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest besloten een Huisvestingscode aan te nemen ten einde artikel 23 van de Grondwet in uitvoering te brengen, waarmee het ten volle aan de uitdrukkelijke voorschriften van onze Grondwet beantwoordt (... « waarborgen de wet, het decreet of de ordonnantie »...).

---

(1) Decreet van het Vlaams Parlement van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Huisvestingscode, *Belgisch Staatsblad*, 19 augustus 1997.

(2) Decreet van het Waals Parlement van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, *Belgisch Staatsblad*, 4 december 1998.

Parce que ledit Code, précisément, a pour visée première la concrétisation du droit au logement tel qu'inscrit dans l'article 23 de la Constitution, son Exposé des motifs commencera par examiner, en bonne logique, la portée et les potentialités de cette disposition constitutionnelle délégatoire (Première partie), avant de dégager les lignes de forces et les principales innovations du présent avant-projet d'ordonnance (Seconde partie).

## PREMIERE PARTIE

### LE DROIT AU LOGEMENT TEL QUE GARANTI PAR L'ARTICLE 23 DE LA CONSTITUTION

Trois aspects du droit au logement, tel qu'il est inscrit dans notre Charte fondamentale, retiendront l'attention : en premier lieu, l'opportunité d'une telle consécration constitutionnelle et la force symbolique y attachée, ensuite le sens qu'il convient de donner à l'adjectif « décent » qui orne ce logement dont le droit est désormais garanti, enfin le rôle des pouvoirs publics dans la concrétisation de l'article 23 de la Constitution.

#### 1. La force du symbole constitutionnel

Après une demi-douzaine d'essais infructueux s'étalant sur les trente dernières années <sup>(3)</sup>, la révision constitutionnelle du 5 mai 1993 a inséré dans notre charte fondamentale un nouvel article *24bis* (devenu 23) qui, entre autres droits économiques, sociaux et culturels, accorde à chacun le droit à un logement décent.

Le droit au logement jouit d'une large reconnaissance internationale <sup>(4)</sup>, qui se double d'une multiplicité de références internes <sup>(5)</sup>. Comment interpréter dès lors son insertion – de prime abord redondante – dans notre Constitution, le droit international étant censé primer le droit interne ?

(3) Voy. à ce sujet E. BREMS, « De nieuwe grondrechten in de Belgisch Grondwet en hun verhouding tot het Internationale, inzonderheid het Europees Recht », T.B.P., 1996, p. 629 et B. HAUBERT, « Les droits économiques et sociaux à l'heure de la révision constitutionnelle », J.T., 1979, p. 65 à 70.

(4) Art. 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme; art. 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels; art. 19.4 de la Charte sociale européenne révisée; art. 9 du Règlement CEE n° 1612/68 relatif à la libre circulation des travailleurs à l'intérieur de la Communauté, Résolution du Parlement européen du 16 juin 1987; art. 27, § 3 de la Convention des droits de l'enfant.

(5) Code civil (art. 215, 1446 et 1447); lois du 20 février 1991 sur les baux à loyer (art. 3, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>; 2; 3, § 6; 5; 6 et 7; 10), du 8 juillet 1976 sur les C.P.A.S. (art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>; 28, § 1<sup>er</sup>, al. 5; *57bis*) et du 7 août 1974 sur le minimum de moyens d'existence (art. 2, § 4), notamment.

Aangezien deze Code in de eerste plaats precies beoogt een concrete vorm te geven aan het recht op huisvesting zoals dit staat ingeschreven in artikel 23 van de Grondwet wordt de Memorie van Toelichting logischerwijze aangeheven met het onderzoek van de draagwijdte en de mogelijkheden van deze delegatoire grondwettelijke beschikking (Eerste deel). Vervolgens worden de krachtlijnen en de belangrijkste vernieuwingen van dit voorontwerp van ordonnantie uiteengezet (Tweede deel).

## EERSTE DEEL

### HET RECHT OP HUISVESTING ZOALS DIT WORDT GEWAARBORGD DOOR ARTIKEL 23 VAN DE GRONDWET

De aandacht dient gevestigd op drie aspecten van het recht op huisvesting zoals dit in onze Grondwet staat ingeschreven : in de eerste plaats de wenselijkheid van zulke grondwettelijke bekrachtiging en de symbolische kracht hieraan verbonden, vervolgens de betekenis die dient gegeven aan het adjectief « behoorlijk », dat verbonden wordt aan huisvesting waarop het recht hiermee wordt gewaarborgd en ten slotte de rol van de overheid in de concrete vormgeving van artikel 23 van de Grondwet.

#### 1. De kracht van het grondwettelijk symbool

Na zes vruchteloze pogingen gespreid over de voorbije dertig jaar <sup>(3)</sup> voegde de grondwetsherziening van 5 mei 1993 in onze Grondwet een nieuw artikel *24bis* (naderhand 23) in dat naast economische, sociale en culturele rechten ook aan eenieder het recht verleent op een behoorlijke woning.

Het recht op huisvesting geniet brede internationale erkenning <sup>(4)</sup> die gepaard gaat met een veelvoud aan interne referenties <sup>(5)</sup>. Welke interpretatie dient gegeven aan deze – op het eerste gezicht overbodige invoeging – in onze Grondwet, aangezien het internationale recht geacht

(3) Cfr. hierover E. BREMS, « De nieuwe grondrechten in de Belgisch Grondwet en hun verhouding tot het Internationale, inzonderheid het Europees Recht », T.B.P., 1996, blz. 629 en B. HAUBERT, « Les droits économiques et sociaux à l'heure de la révision constitutionnelle », J.T., 1979, blz. 65 tot 70.

(4) Art. 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens; art. 11.1 van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten; art. 19.4 van het herzien Europees Sociaal Handvest; art. 9 van EEG Verordening nr. 1612/68 van de Raad betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap, Resolutie van het Europees Parlement van 16 juni 1987; art. 27, § 3, van het verdrag inzake de Rechten van het Kind.

(5) Burgerlijk wetboek (art. 215, 1446 en 1447); Woninghuurwet van 20 februari 1991 (art. 3, § 1, 1<sup>e</sup> lid; 2; 3, § 6; 5; 6 en 7; 10), organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's (art. 1, 1<sup>e</sup> lid; 28, § 1, 5<sup>e</sup> lid; *57bis*); wet van 7 augustus 1974 inzonderheid tot instelling van het recht op een bestaansminimum (art. 2, § 4).

C'est que lesdits instruments internationaux sont, la plupart du temps, dépourvus d'applicabilité directe <sup>(6)</sup> tandis que les différentes législations internes ne mettent en œuvre le droit au logement que de manière indirecte (via une protection accrue du locataire, par exemple <sup>(7)</sup>). Par ailleurs, un souci de cohérence élémentaire requérait de la Belgique de mettre sa norme suprême en phase avec les obligations internationales qu'elle a elle-même contractées <sup>(8)</sup>. En toute hypothèse, l'inscription même du droit au logement dans la Constitution se justifie sans peine par la portée éducative certaine que recèle notre loi fondamentale. Au demeurant, le droit international ne contient souvent que des normes minimales. En outre, une formulation unique, insérée dans l'ordre juridique interne est davantage accessible aux praticiens du droit qu'une multitude d'instruments internationaux (le juge a parfois tendance à « oublier » le droit international ...) de même qu'elle évacue toute discussion quant à la force juridique de ces derniers <sup>(9)</sup>. Enfin, il appert que les décisions rendues sur pied de l'article 23 de la Constitution jouissent d'un prestige rehaussé qui les rend plus spontanément exécutoires par la partie perdante et moins facilement réformables en appel.

## 2. Exigences visées par l'expression « logement décent » ?

a) *imposer à des personnes pauvres une « norme de riches » ?*

La principale question de fond que soulève l'article 23 de la Constitution concerne la décence de ce logement auquel chacun a droit. Que recouvre concrètement cette exigence ? Les travaux préparatoires ne sont guère éclairants. Faut-il dès lors arrêter des standards uniformisés de décence ou plutôt favoriser l'appréciation au cas par cas ?

La première option recèle un danger : établir des critères universels de décence revient à imposer à des pauvres une « norme de riches » avec, pour conséquence logique, l'expulsion éventuelle de leur logement. Le peu de droits qui leur reste est ainsi définitivement bafoué et ce au nom du

(6) Même si d'aucuns reconnaissent aujourd'hui à la Déclaration universelle des droits de l'homme une valeur coutumière.

(7) A l'instar de la loi du 3 juillet 1978 qui met en œuvre le droit au travail en protégeant le travailleur des ruptures abusives de contrat, entre autres.

(8) Ainsi les droits énoncés par l'article 23 de la Constitution s'inspirent-ils très largement de la Charte sociale européenne que la Belgique venait de ratifier.

(9) Sur la reconnaissance (inter)nationale du droit au logement, voy. J. FIERENS, « Le droit à un logement décent », Les droits économiques sociaux et culturels dans la Constitution, Actes du colloque tenu à l'Université libre de Bruxelles les 21 et 22 décembre 1994, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 231 et P. JADOUL, « Consécration juridique du droit au logement », J.D.J., 1997, p. 51.

wordt te primeren op het interne recht ? Deze internationale instrumenten zijn doorgaans niet rechtstreeks toepasbaar <sup>(6)</sup> en de verschillende interne wetgevingen brengen het recht op huisvesting slechts onrechtstreeks in uitvoering (via een verhoogde bescherming van de huurder bij voorbeeld) <sup>(7)</sup>. Daarenboven vereiste het elementair streven naar samenhang dat België zijn hoogste norm in harmonie bracht met de internationale verplichtingen die het zelf is aangegaan <sup>(8)</sup>. Welke de hypothese ook is, de eigenlijke toevoeging van het recht op huisvesting aan de Grondwet wordt zonder moeite verantwoord door de onmiskenbaar educatieve betekenis die onze Grondwet heeft. Afgezien daarvan omvat het internationaal recht vaak enkel minimale normen. Bovendien is de toevoeging van een eenvormige formulering aan de interne rechtsorde beter toegankelijk voor de rechtsgebruikers dan een veelvoud van internationale instrumenten (de rechter heeft soms de neiging het internationaal recht te « vergeten » ...), ook omdat zij iedere discussie verhindert over de rechtskracht van deze laatste <sup>(9)</sup>. Ten slotte blijkt dat de beslissingen getroffen op grond van artikel 23 van de Grondwet een groter aanzien genieten, wat ze gemakkelijker spontaan uitvoerbaar maakt voor de verliezende partij en moeilijker hervormbaar in beroep.

## 2. Vereisten bedoeld met de uitdrukking « behoorlijke woning » ?

a) *een « norm voor rijken » opleggen aan minder begoeden ?*

De voornaamste inhoudelijke vraag die artikel 23 van de Grondwet doet rijzen, betreft het behoorlijk karakter van de woning waarop eenieder recht heeft. Wat omvat deze vereiste concreet ? De voorbereidende werkzaamheden bieden nauwelijks verheldering. Dient men op grond van dit begrip eenvormige standaarden uit te vaardigen of veeleer voorrang te geven aan een beoordeling geval per geval ?

De eerste optie houdt een gevaar in : universele behoorlijke-normen vaststellen komt erop neer dat minder begoeden een « rijkennorm » krijgen opgelegd, met als logisch gevolg dat zij mogelijkerwijs hun woning moeten verlaten. De weinige rechten die hun overblijven worden

(6) Ook al schrijven sommigen de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens vandaag een gewoonterechtelijke waarde toe.

(7) In navolging van de wet van 3 juli 1978 die het arbeidsrecht in uitvoering brengt, onder meer door de werknemer te beschermen tegen onrechtmatige contractbreuk.

(8) Zo zijn de rechten vermeld in artikel 23 van de Grondwet grotendeels ontleend aan het Europees Sociaal Handvest, dat België net geratificeerd had.

(9) Over de (inter)nationale erkenning van het recht op huisvesting, cfr. J. FIERENS, « Le droit à un logement décent », Les droits économiques sociaux et culturels dans la Constitution, Actes du colloque tenu à l'Université libre de Bruxelles les 21 et 22 décembre 1994, Bruxelles, Bruylant, 1995, blz. 231 en P. JADOUL, « Consécration juridique du droit au logement », J.D.J., 1997, blz. 51.

progrès social ! Est-il permis d'ignorer à ce point une des premières préoccupations du plus pauvre, à savoir, trouver un logement abordable financièrement ? Peut-on « décevement » reprocher à une personne l'insalubrité d'un logement qu'elle n'avait pas les moyens de refuser ?

*b) les incontournables exigences du progrès social*

Certes, les personnes démunies ressentent le besoin de voir leurs besoins premiers, vitaux, rencontrés par la société. Mais il ne convient pas pour autant de d'enfermer les personnes pauvres dans des catégories spécifiques, même faites sur mesure, ni surtout de les cantonner dans des sous-statuts. « Chaque législation spécialement adaptée à la population marginale confirme cette population dans son isolement » <sup>(10)</sup>. La démocratie n'a-t-elle pas précisément pour objet de construire un monde (qui puisse être) véritablement commun à tous. Plutôt que d'accorder des droits particuliers aux catégories défavorisées, n'est-il donc pas préférable de permettre à celles-ci d'accéder au même niveau que la majorité ? « A policy for the poor », ramasse Richard Titmuss, « is a poor policy ». Au demeurant, un projet à géométrie variable en fonction de la situation sociale est-il réellement capable de subsumer les clivages d'une société ? La marche du progrès ne saurait s'appuyer exclusivement sur des revendications particulières; seule une vision englobante peut l'inspirer et l'impulser.

En matière de logement, la même logique doit prévaloir : il faut objectiver les critères de décence et retirer de l'appréciation au cas par cas la question de la salubrité <sup>(11)</sup>. Les rédacteurs de notre charte fondamentale ne s'y sont d'ailleurs pas trompés. Comprenant initialement le droit au logement comme le droit à un logement adéquat, le Constituant a privilégié *in fine* le mot « décent », au motif que « le terme adéquat indique une relation entre le logement et le niveau de vie atteint par l'intéressé [tandis que] l'adjectif décent vise la qualité du logement par rapport à une norme sociale plus générale » <sup>(12)</sup>.

(10) X. DIJON, « L'écart entre le droit et les pauvres », D.Q.M., n°7-8, 1986, p. 2.

(11) Sans cela, chaque homme, pris individuellement et pressé par les contraintes économiques immédiates (trouver un toit), consentira toujours à voir ses droits foulés aux pieds du moment que son « sacrifice » l'aide à se procurer un abri (ou, en matière d'emploi, un avantage concurrentiel déterminant; la naissance des lois sociales et du syndicalisme ne procède d'ailleurs pas d'un autre ordre d'idées). Seule donc l'adoption de standards de décence, qui s'imposent à tous, indifféremment, peut stopper cette surenchère malsaine (à cet égard, il faut relever, c'est significatif, que les taudis font souvent l'objet d'une spéculation intensive !).

(12) Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, Doc. parl., Sén., sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/9, p. 11.

hiermee met voeten getreden in naam van de maatschappelijke vooruitgang. Mag men het vinden van een betaalbare woning als fundamentele bekommernis van de armsten zomaar negeren ? Mag men iemand « behoorlijkerwijs » de onbewoonbaarheid van een woning verwijten als hij niet de middelen heeft om deze te weigeren ?

*b) de onontkoombare eisen van de maatschappelijke vooruitgang*

Natuurlijk voelen minder begoeden de behoefte om hun elementaire, vitale behoeften te laten vervullen door de maatschappij. Maar daarom hoeven deze minder begoeden nog niet opgesloten te worden in specifieke, op maat gesneden categorieën en zeker niet in sub-statuten te worden afgezonderd. « Elke wetgeving die specifiek aan de marginale bevolkingsgroep wordt aangepast, bevestigt deze groep in zijn isolement » <sup>(10)</sup>. Heeft de democratie niet precies tot doel een wereld te bouwen die gemeenschappelijk is voor iedereen. Kan men niet beter de kansarme categorieën toegang bieden tot het niveau van de meerderheid in plaats van hen bijzondere rechten toe te kennen ? « A policy for the poor », sprokkelt Richard Titmuss, « is a poor policy ». Maar kan, afgezien daarvan, een soepel aan de maatschappelijke toestand aanpasbaar project ook werkelijk de kloven dichten die de maatschappij opensplijten ? De vooruitgang kan onmogelijk enkel uitgaan van individuele eisen ; enkel een veelomvattende visie biedt het vermogen om inspiratie en impuls te geven.

Voor huisvesting moet dezelfde logica gelden : de behoorlijkheidscriteria moeten een objectieve invulling krijgen en de gevalsgewijze beoordeling moet ontdaan worden van het gezondheidsvraagstuk voor woningen <sup>(11)</sup>. De opstellers van onze Grondwet hebben hierbij overigens een bewuste keuze gemaakt. Vanuit het oorspronkelijk begrip van het recht op huisvesting als recht op een gepaste woning, heeft de Grondwetgever in fine de voorkeur gegeven aan het woord « behoorlijk » vanuit de redenering dat het begrip « gepast » duidt op een verband tussen de woning en de levensstandaard die de betrokkene heeft bereikt terwijl het adjectief « behoorlijk » verwijst naar de kwaliteit van de woning in verhouding tot een bredere maatschappelijk norm <sup>(12)</sup>.

(10) X. DIJON, « L'écart entre le droit et les pauvres », D.Q.M., nr. 7-8, 1986, blz. 2.

(11) Gebeurt dit niet, dan zal elke mens, als individu en onder druk van de onmiddellijke economische beperkingen (een dak boven het hoofd vinden), er steeds in toestemmen dat zijn rechten met voeten worden getreden als dit « offer » hem kan helpen om een onderdak te vinden (of inzake werkgelegenheid : een beslissend concurrentievoordeel; het ontstaan van de sociale wetgeving en het syndicalisme spruit uit dezelfde redenering voort). Enkel de goedkeuring van behoorlijkheids-standaarden die zonder onderscheid aan iedereen worden opgelegd kan dit verderfelijke opbod tot stand brengen (hierbij zij opgemerkt dat krotwoningen vaak het voorwerp zijn van intensieve speculatie !).

(12) Herziening van Titel II van de Grondwet om er een artikel 24bis in te voegen dat betrekking heeft op economische, sociale en culturele rechten, Parl. Doc., Sen., buit. zitt. 1991-1992, nr. 100-2/9, blz. 11.

### 3. Responsabilité(s) dans la mise en œuvre du droit au logement

#### a) principe d'une intervention des pouvoirs publics

De la même manière que la Constitution espagnole proclame, sans ambiguïté : « Tous les Espagnols ont le droit de disposer d'un logement digne et approprié. Les pouvoirs publics contribueront à créer les conditions nécessaires et établiront les normes adéquates pour rendre effectif ce droit » (art. 47, al. 1<sup>er</sup>), notre charte fondamentale charge « la loi, le décret et l'ordonnance » de « garantir » les droits économiques sociaux et culturels.

En France, le Conseil constitutionnel, s'appuyant sur l'alinéa 11 du Préambule de la Constitution de 1946 selon lequel « tout être humain a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence », reconnaît que « promouvoir le logement des personnes défavorisées répond à une exigence d'intérêt national »<sup>(13)</sup>. Le « droit à l'habitat » est donc considéré outre-Québec comme une « créance dont l'État s'est volontairement reconnu débiteur » et, pour cette raison, est à ranger dans la catégories des « droits publics subjectifs »<sup>(14)</sup>. Dans la ligne, notre Cour d'arbitrage a récemment assigné « aux législateurs, notamment régionaux », « l'obligation faite par l'article 23 » de garantir le droit à un logement décent<sup>(15)</sup>.

On le voit, une certaine unanimité se dégage, au-delà des frontières, pour imposer aux autorités étatiques la charge de concrétiser le droit au logement. Cette insistance sur le rôle de la puissance publique s'inscrit au demeurant dans la ligne de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme<sup>(16)</sup>. « Éliminer les injustices sociales figurant parmi les tâches d'un législateur démocratique », la Cour estime légitime pour celui-ci « d'adopter des mesures de restructuration de l'ensemble du marché et de chercher à contenir les excès du libre jeu du marché »<sup>(17)</sup>.

(13) C.C., n° 90-274 DC, 25 mai 1990, J.O., 1<sup>er</sup> juin 1990, p. 6519.

(14) R. SAINT-ALARY, « Le droit à l'habitat et les nouvelles relations entre propriétaires et locataires », D., 1982, 34<sup>ème</sup> cahier, p. 240.

(15) C.A., 14 juin 2000, Syndicat national des propriétaires et autres, n°67/2000, R.G. n° 1612, inédit encore.

(16) S'il n'est pas repris dans la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, rappelons que le droit de propriété fait l'objet du Premier Protocole additionnel.

(17) Cour eur. D. H., arrêt Mellacher et autres du 19 décembre 1989, Rev. trim. dr. h., 1990, p. 381, obs. J.-Fr. FLAUSS. Sur cet arrêt, voy. également J. DE MEYER, « Le droit de propriété dans la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme », Le droit de propriété en Europe occidentale et orientale. Mutations et limites d'un droit fondamental, sous la direction de S. Marcus Helmons, Actes du colloque tenu à Louvain-la-Neuve le 15 octobre 1993, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 83.

### 3. Verantwoordelijkheid bij de toepassing van het recht op huisvesting

#### a) het beginsel van een overheidsoptreden

Net zoals de Spaanse Grondwet ondubbelzinnig verklaart : « Alle Spanjaarden hebben het recht te beschikken over een waardige en passende woning. De overheid zal ertoe bijdragen dat hiertoe de vereiste omstandigheden tot stand gebracht worden en zij zal de gepaste normen opstellen om dit recht effectief te maken » (art. 47, 1<sup>e</sup> lid), belast onze Grondwet « de wet, het decreet of de ordonnantie » ermee de economische, sociale en culturele rechten te « waarborgen ».

In Frankrijk erkent het grondwettelijk hof op grond van het elfde lid van de aanhef van de Grondwet van 1946, die stelt dat elke mens het recht heeft van de gemeenschap passende bestaansmiddelen te verkrijgen, dat de bevordering van de huisvesting van minder begoeden beantwoordt aan een vereiste van nationaal belang<sup>(13)</sup>. Het « recht op wonen » wordt bij onze Zuiderburen derhalve aanzien als « créance dont l'État s'est volontairement reconnu débiteur » (een schuldvordering waarvoor de Staat zich vrijwillig debiteur heeft gesteld) en moet daarom worden ondergebracht bij de categorieën van « subjectieve burgerrechten »<sup>(14)</sup>. Vanuit die redenering legde ons Arbitragehof recentelijk « op grond van artikel 23 van de Grondwet voor de wetgevers, meer bepaald voor de gewestwetgever, » de « verplichting » op om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen<sup>(15)</sup>.

Zo blijkt dat er over de grenzen heen een zekere unanimité bestaat om staatsoverheden te belasten met een concrete invulling van het recht op huisvesting. Dit aandringen op de rol van de openbare macht past overigens in de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens<sup>(16)</sup>. : « Het sociale onrecht wegwerken maakt deel uit van de taken van een democratische wetgever ». Op grond hiervan acht het Hof het legitiem dat deze herstructureeringsmaatregelen neemt voor de hele markt en ernaar streeft de excessen van de vrije markt in bedwang te houden<sup>(17)</sup>.

(13) C.C., n° 90-274 DC, 25 mai 1990, J.O., 1 juni 1990, blz. 6519.

(14) R. SAINT-ALARY, « Le droit à l'habitat et les nouvelles relations entre propriétaires et locataires », D., 1982, 34<sup>ème</sup> cahier, blz. 240.

(15) A.H., 14 juni 2000, Nationaal Eigenaarssyndicaat en anderen, n°67/2000, Rolnr. 1612.

(16) Ook al maakt de Europese Conventie voor de Rechten van de Mens hiervan geen melding, toch dient herinnerd dat het eerste aanvullend protocol aan het recht op eigendom gewijd is.

(17) Eur Hof. D. H., arrest Mellacher en anderen van 19 december 1989, Rev. trim. dr. h., 1990, blz. 381, obs. J.-Fr. FLAUSS. Cfr. voor dit arrest eveneens J. DE MEYER, « Le droit de propriété dans la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme », Le droit de propriété en Europe occidentale et orientale. Mutations et limites d'un droit fondamental, onder de leiding van S. Marcus Helmons, Actes du colloque tenu à Louvain-la-Neuve le 15 octobre 1993, Brussel, Bruylant, 1995, blz. 83.

En tout état de cause, représentant un « droit-créance » par excellence, l'article 23 de la Constitution ne sera effectif, comme le souligne Francis Delpérée, « que s'il se trouve concrétisé par des interventions législatives »<sup>(18)</sup>

*b) modalités de l'intervention des pouvoirs publics*

Loin de déforer la promotion d'un droit au logement, la formulation – plutôt évasive – de l'article 23 de la Constitution offre au contraire une belle latitude à la Région de Bruxelles-Capitale chargée, parmi d'autres, de mettre en œuvre le prescrit constitutionnel. De fait, les codes wallon et flamand du logement n'ont pas manqué d'exploiter – pleinement – les potentialités du prescrit constitutionnel, quand ils ne les ont pas étendues. Au demeurant, il relève de l'essence même d'une disposition programmatique (qui reste donc encore à remplir) de revêtir des contours flous, afin de ne point trop brider l'imagination des différentes autorités commises à sa concrétisation. Enfin, l'exigence de progressivité indissociablement attachée à l'effet de standstill requiert du législateur, loin de rester tranquille, de pousser toujours un cran plus loin le niveau de protection sociale déjà atteint, en débordant au besoin la généralité des termes de la Constitution.

Doté d'une force symbolique aiguisée, l'article 23 de la Constitution renferme donc de multiples virtualités. Mais l'ampleur du champ ainsi ouvert est à la hauteur de l'enjeu, crucial, s'agissant de droits destinés aux plus défavorisés. Car un danger plane indubitablement autour de cet article 23 : non content d'ensabler la lutte contre la précarité, une simple affirmation formelle, dénuée d'effets juridiques suffisants, contribuerait à occulter les inégalités de fait régnant au sein de notre société. Le risque est donc réel d'ériger les droits économiques, sociaux et culturels en simple alibi. Pour essentielle qu'elle soit, la consécration du droit au logement dans les textes de loi ne saurait, donc, en aucun cas suffire : un effort constant est requis, des autorités d'abord, pour adopter les mesures d'exécution idoines, des plaideurs et des juges ensuite, pour faire preuve d'imagination et d'audace, du citoyen enfin, pour demander le respect de ses droits et de ceux des autres.

Enfin, l'importance de l'enjeu ne doit pas pour autant incliner les légistes à une trop grande précipitation. On l'a vu, autant les personnes directement concernées par les droits de la deuxième génération appellent de leurs vœux une certaine diligence dans la mise en œuvre de ceux-ci, autant elles attendent des mesures d'exécution projetées de

Als « droit-créance » bij uitstek kan artikel 23 van de Grondwet hoe dan ook slechts effectief zijn als het concrete invulling krijgt bij wetgevend initiatief, zoals Francis Delpérée benadrukt.<sup>(18)</sup>

*b) modaliteiten voor het overheidsoptreden*

Zonder daarom afbreuk te doen aan de bevordering van een recht op huisvesting biedt de – vrij vage – formulering van artikel 23 van de Grondwet heel wat bewegingsvrijheid aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat er onder meer mee belast is het grondwettelijke voorschrift ten uitvoer te brengen. Feitelijk hebben de Vlaamse en Waalse Huisvestingscodes ten volle gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het grondwettelijke voorschrift, als zij ze al niet hebben uitgebreid. Afgezien daarvan behoort het tot de essentie van een programmabepaling (die nog moet worden ingevuld) om de vage contouren invulling te geven zodat de creativiteit van de verschillende overheden betrokken bij de uitvoering hiervan niet te zeer wordt gebreedeld. Ten slotte vereist de nood aan geleidelijke doorvoering, die onlosmakelijk met het standstill-effect verbonden is, van de wetgever dat deze niet passief blijft, maar het bereikte niveau van sociale bescherming steeds een trede verhoogt en indien nodig de algemene termen van de Grondwet overstijgt.

Met zijn afgetekende symbolische kracht bevat artikel 23 van de Grondwet hiermee een meervoudige virtualiteit. Maar de omvang van het terrein dat hiermee openligt, staat in verhouding tot wat op het spel staat : rechten voor de minst begoeden. Er is immers een onbetwistbaar gevaar verbonden aan dit artikel 23. Om verzanding van de strijd tegen de armoede te vermijden, kan een eenvoudige formele verklaring, ontdaan van een toereikende juridische weerslag, ertoe bijdragen dat de feitelijke ongelijkheden in onze maatschappij aan de aandacht worden onttrokken. Er bestaat derhalve een reëel risico dat de economische, sociale en culturele rechten enkel als alibi tot stand worden gebracht. Ook al is het essentieel, toch kan de vertaling van het recht op huisvesting in wetteksten geenszins volstaan : er moet, in de eerste plaats door de overheid, een constante inspanning geleverd worden om de aangewezen uitvoeringsmaatregelen te treffen en vervolgens door pleiters en rechters die blijk moeten geven van verbeelding en durf en ten slotte door de burger die de naleving van zijn rechten en van die van anderen moet vragen.

Ten slotte mag het belang van deze inzet de rechtsgeleerden niet aanzetten tot al te grote haast. Het is gebleken dat al wie rechtstreeks belang had bij de rechten van de tweede generatie verlangt naar een snelle uitvoering maar dat diezelfde krachten zorgvuldig geplande uitvoeringsmaatregelen verwachten die zijn gerijpt vooraleer ze wor-

(18) F. DELPÉRÉE, « Constitution et enseignement », A.P.T., 1989, p. 213.

(18) F. DELPÉRÉE, « Constitution et enseignement », A.P.T., 1989, blz. 213.

faire l'objet d'une soigneuse maturation avant d'être adoptées. L'essentielle prise en compte des préoccupations des destinataires de la loi ainsi que la lente infusion du droit dans la sphère de la pauvreté commandent en effet de modérer le transport législatif.

Parce qu'à l'heure actuelle, ils ne sont pas complètement réalisés (et ne sauraient l'être du reste que graduellement), les droits économiques, sociaux et culturels s'inscrivent donc logiquement dans la durée, durée qui n'est pas nécessairement préjudiciable. Les avancées du passé appartiennent au présent qui espère voir ces droits advenir; le futur quant à lui devient progrès. « Par la promesse, l'avenir est rendu moins imprévisible : un sens lui est donné sur le mode normatif »<sup>(19)</sup>.

### c) Responsabilité des particuliers

Si la responsabilité de l'État a été mise en évidence, la question des éventuels effets horizontaux de l'article 23 reste, à l'inverse, totalement en friche. En d'autres termes, les particuliers peuvent-ils également être tenus de garantir l'effectivité du droit au logement ? La réponse n'évite pas l'ambiguïté.

- 1) Un premier élan porte naturellement à inclure les particuliers dans les débiteurs du droit au logement. Il est vrai que la majorité des bâtiments repose dans les mains du privé et, à peine d'être largement inefficace, une quelconque réforme du logement ne saurait se concevoir sans le concours actif des particuliers. Ne serait-il pas temps, du reste, d'introduire une certaine dose de civisme et d'éthique dans les relations locatives ? La prise en compte de la situation sociale doit progressivement intégrer les préoccupations des propriétaires privés (au besoin par la contrainte ?) et ce, afin de rééquilibrer les rapports de force, largement disproportionnés en l'état.
- 2) Impossible néanmoins de se départir d'une impression malsaine : à trop charger le privé, on occulte la responsabilité, dernière, de l'État. La puissance publique ne peut se dédouaner de son obligation en arguant d'une quelconque subsidiarité par rapport au privé. Certes, le respect des droits de l'homme est l'affaire de tous (largement au-delà de l'antienne « ma liberté se termine là où commence celle d'autrui »); l'État n'en reste pas moins le garant ultime. Si le droit au logement représente, conformément à la loi Besson, un « devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation »<sup>(20)</sup>, le tribunal

den aangenomen. Het is essentieel datrekening gehouden wordt met de overwegingen van diegenen voor wie de wet is bestemd en het recht dringt slechts langzaam door in de armoedesfeer. Deze twee elementen samen vereisen dat het wetgevend transport gematigd wordt.

Vandaag zijn ze nog geen volledige realiteit (en ze zullen dit slechts langzaam worden). Aan de economische, sociale en culturele rechten is logischerwijs een termijn verbonden, die overigens niet noodzakelijk nadelig is. De vooruitgang van het verleden is het heden, waarvan verwacht wordt dat het deze rechten kan tot stand brengen; de toekomst wordt op zijn beurt vooruitgang. « Par la promesse, l'avenir est rendu moins imprévisible : un sens lui est donné sur le mode normatif »<sup>(19)</sup>.

### c) Verantwoordelijkheid van de particulieren

De verantwoordelijkheid van de Staat werd hier uiteengezet, maar de vraag van eventuele zijdelingse effecten van artikel 23 blijft daarentegen open. Met andere woorden : kunnen particulieren eveneens verplicht worden de toepassing van het recht op huisvesting te waarborgen ? Het antwoord ontloopt de dubbelzinnigheid niet.

- 1) In een eerste impuls worden de particulieren natuurlijk debiteur gemaakt van het recht op huisvesting. De meerderheid van de gebouwen is in privé-bezit en tenzij zij grotendeels zonder weerslag zou blijven, is een hervorming van de huisvesting onmogelijk zonder de actieve medewerking van de particulieren. Is het bovendien niet hoog tijd om de huurbetrekkingen een dosis burgerschap en ethiek mee te geven ? Stilaan moet de maatschappelijke toestand toch deel gaan uitmaken van de bekommernissen van privé-eigenaars (indien nodig met dwang ?) om zo de krachtsverhoudingen te herstellen die sterk in onevenwicht blijken.
- 2) Toch is hieraan een onaangename indruk verbonden : als de privé te sterk wordt belast, wordt de eindverantwoordelijkheid van de Staat geocculteerd. De openbare macht mag niet vervreemden van haar plicht op grond van enige subsidiariteit ten opzichte van de privé. Uiteraard gaat de naleving van de mensenrechten iedereen aan (niet zoals in de uitspraak « mijn vrijheid eindigt waar die van iemand anders begint »); de Staat blijft uiteindelijk de ultieme garant. Volgens de wet Besson is het recht op huisvesting een solidariteitsplicht voor heel de natie<sup>(20)</sup> en het « tribunal de grande instance »

(19) F. OST, *Le temps du droit*, Paris, Odile Jacob, 1999, p. 171.

(20) Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, J.O., 2 juin 1990, p. 6551. Sur le détail de cette loi, voy. A. DURANCE, « La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement », *Revue de droit immobilier*, 1990, p. 313.

(19) F. OST, *Le temps du droit*, Paris, Odile Jacob, 1999, blz. 171.

(20) Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, J.O., 2 juni 1990, blz. 6551. Voor details over deze wet cfr. A. DURANCE, « La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement », *Revue de droit immobilier*, 1990, blz. 313.

de grande instance de Paris fait opportunément peser celui-ci « au premier chef, sur l'État »<sup>(21)</sup>. En n'autorisant ni la commune et le C.P.A.S. ne disposent pas eux-mêmes de logements abandonnés, l'arrêté d'exécution<sup>(22)</sup> de « loi Onkelinx »<sup>(23)</sup> indique clairement que l'obligation au logement repose en priorité sur les collectivités publiques. Enfin, l'expérience a montré qu'à l'égard des propriétaires privés, une politique incitative produit davantage d'effets que l'emploi de mesures répressives, comme l'illustre le succès des agences immobilières sociales<sup>(24)</sup>.

Quoi qu'il en soit, la jurisprudence belge a déjà apporté un élément de réponse : le particulier est bel et bien tenu par l'article 23. Ainsi, par exemple, des demandes d'expulsion, de résolution de bail et d'indemnités pour occupation illégale ont été, pour des motifs divers, refusées à des propriétaires privés<sup>(25)</sup>.

## SECONDE PARTIE

### LIGNES DE FORCE ET PRINCIPALES INNOVATIONS DU PRÉSENT PROJET D'ORDONNANCE

1. Tel qu'il se présente à l'heure actuelle, le projet d'ordonnance vise à intégrer plusieurs outils résolument novateurs (notamment, attestation et certificat de conformité, droit de gestion sociale, etc.), destinés à améliorer les conditions de logement du plus grand nombre.

Comme il a été constaté au projet de PRD (chapitre III, point 7), « la détermination de normes régionales minimales en matière de salubrité et d'équipement est un instrument indispensable pour lutter contre des réalités encore trop présentes : les taudis, les marchands de sommeil, (...) Ainsi le Code énoncera, de manière générale, des critères de sécurité et de salubrité, d'équipement élémentaire des logements tant privés que publics (...) Elles (ces normes) devront s'appliquer à l'ensemble du parc locatif, public ou privé, meublé ou non meublé ».

(21) 2 mars 1995 (affaire dite de la rue du Dragon, du nom de cet immeuble abandonné par la COGEDIM et occupé par l'Abbé Pierre).

(22) Arrêté royal réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale, art. 4, § 1<sup>er</sup>, al. 2, *Moniteur belge*, 30 décembre 1993.

(23) Loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, *Moniteur belge*, 4 février 1993.

(24) Voy., à cet égard, N. BERNARD, « Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ? » (en collaboration avec D. Maillard), *J.T.*, 1999, p. 145 à 150.

(25) Voy. ainsi J. P. Ixelles (2<sup>e</sup> canton), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 122, note B. HUBEAU, *Civ. Namur* (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, 1995, p. 54, obs. J. FIERENS, J. P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, p. 164 et J. P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 296, note B. HUBEAU.

van Parijs laat het in de eerste plaats berusten bij de Staat.<sup>(21)</sup> Door anderzijds de opvoeding van privé-woningen enkel toe te staan in de hypothese dat de gemeente en het OCMW zelf niet beschikken over verlaten woningen, geeft het uitvoeringsbesluit<sup>(22)</sup> van de « wet Onkelinx »<sup>(23)</sup> duidelijk aan dat de huisvestingsplicht bij voorrang berust bij de openbare collectiviteiten. Ten slotte heeft de ervaring uitgewezen dat ten opzichte van privé-eigenaars een aanmoedigingsbeleid meer effect heeft dan de toepassing van repressieve maatregelen, zoals blijkt uit het succes van de sociale verhuurkantoren.<sup>(24)</sup>

Hoe dan ook, de Belgische jurisprudentie heeft al een element van antwoord aangebracht : de particulier is wel degelijk gehouden door artikel 23. Zo werden bij voorbeeld aanvragen voor uitzettingen, voor ontbinding van huurovereenkomsten en voor vergoeding voor illegale bewoning om verschillende redenen geweigerd aan privé-eigenaars<sup>(25)</sup>.

## TWEEDE DEEL

### KRACHTLIJNEN EN BELANGRIJKSTE VERNIEUWINGEN VAN DIT ONTWERP VAN ORDONNANTIE

1. In zijn huidige vorm beoogt het ontwerp van ordonnantie de integratie van verscheidene volstrekt vernieuwende instrumenten (conformiteitsattest en -bewijs; openbaar beheersrecht, Gewestelijk solidariteitsfonds, enz.), die bedoeld zijn om de huisvestingsvoorwaarden van zoveel mogelijk mensen te verbeteren.

Zoals in het ontwerp van het GewOP wordt vastgesteld (hoofdstuk III, punt 7), « De bepaling van gewestelijke minimumnormen op het gebied van gezondheid en uitrusting is een onmisbaar instrument om de strijd aan te gaan tegen een nog te frequent aanwezige realiteit : krotten huisjesmelkers, (...) De Code zal dus op algemene wijze de veiligheids- en gezondheidscriteria van zowel privé- als openbare woningen vaststellen (...) Ze (deze normen) zullen op het volledige huurpark, zowel privé als openbaar, zowel gemeubeld als ongemeubeld, toegepast moeten worden. »

(21) 2 maart 1995 (de zogenaamde affaire van de « rue du Dragon », naar de naam van het gebouw dat door COGEDIM werd verlaten en door Abbé Pierre werd ingenomen).

(22) Koninklijk besluit betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet, art. 4, § 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> lid, *Belgisch Staatsblad*, 30 december 1993.

(23) Wet van 12 januari 1993 houdende een urgentieprogramma voor een meer solidaire samenleving, *Belgisch Staatsblad*, 4 februari 1993.

(24) Cfr. hiervoor N. BERNARD, « Agences immobilières sociales : la troisième voie du logement ? » (in samenwerking met D. Maillard), *J.T.*, 1999, blz. 145 à 150.

(25) Cfr. hiervoor J. P. Ixelles (2<sup>e</sup> canton), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, blz. 122, note B. HUBEAU, *Civ. Namur* (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n° 7, 1995, blz. 54, obs. J. FIERENS, J. P. Uccle, 15 février 1995, *J.J.P.*, 1997, blz. 164 et J. P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, blz. 296, note B. HUBEAU.



Aux fins de ne pas retarder l'examen et l'adoption de ces dispositions nouvelles, le Gouvernement a considéré qu'il était souhaitable de procéder en deux étapes, en scindant l'examen de ces dispositions et celui qui devrait être consacré ultérieurement à la réunion et à la codification d'un ensemble diffus de réglementations éparses (relatives, par exemple, au logement social, au logement moyen, aux agences immobilières sociales, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-capitale ou encore aux aides aux personnes physiques et morales), afin de donner à celles-ci une meilleure visibilité et, partant, une plus grande efficacité. La scission de ces deux parties devrait permettre une accélération des procédures de consultation (auprès du Conseil consultatif du logement) et d'avis (auprès de la section de législation du Conseil d'Etat), les projets d'ordonnances pouvant être, le cas échéant, refusionnés par la suite).

2. Visant l'habilitation constitutionnelle et, en ordre principal, dressant une liste non exhaustive de définitions, le titre Ier balise le nouvel instrument ordonnancier de même qu'il résout, sinon évacue, toute discussion relative à la signification des mots employés (art. 2). Désormais uniformisée, la terminologie en vigueur dans la matière du logement en Région bruxelloise fera moins l'objet d'interprétations divergentes, diminuant d'autant le risque d'applications contradictoires.

3. Chargeant « la loi, le décret et l'ordonnance » de « garantir » le droit à un « logement décent », l'article 23 de la Constitution confie explicitement à la Région bruxelloise le soin de contribuer, avec d'autres, à la mise en œuvre dudit droit économique et social. Dont acte. Aussi le Code affiche-t-il d'emblée sa vocation première, à savoir, remplir le prescrit impératif de notre charte fondamentale (art. 3).

Et même si la Région de Bruxelles-Capitale n'a évidemment pas attendu le présent avant-projet d'ordonnance (ni l'insertion de l'article 23 dans la Constitution, du reste) pour œuvrer dans la matière du logement, il n'en reste pas moins que l'adoption du présent Code constitue une étape majeure. Fidèle à la lettre autant qu'à l'esprit du prescrit constitutionnel, le Code rappelle opportunément qu'il ne s'agit pas de promouvoir n'importe quel logement, mais le logement « décent », lequel pour ce faire doit répondre « aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». Ainsi, au-delà de l'incise lexicale, l'article 3 dévoile une des lignes de force qui sous-tend l'ensemble Code : l'exigence – incompressible – de la qualité du bien.

4. L'instrument principal mis à la disposition des autorités en charge de la politique du logement à Bruxelles réside dans le catalogue détaillé des exigences de qualité d'un bien ainsi que dans l'arsenal des mesures destinées à faire respecter celles-ci.

Om het onderzoek en de goedkeuring van deze nieuwe bepalingen niet te vertragen, heeft de Regering het raadzaam geacht in twee stappen tewerk te gaan en het onderzoek van deze bepalingen te scheiden van het toekomstig onderzoek van het grote aantal zeer uiteenlopende regelgevingen nadat deze zijn samengebracht en gecodificeerd. (bij voorbeeld met betrekking tot de sociale huisvesting, de middelgrote woningen, de sociale verhuurkantoren, de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij of nog de toelagen aan natuurlijke en rechtspersonen), om hieraan een grotere zichtbaarheid te geven en bijgevolg ook een grotere efficiëntie. De opsplitsing van deze delen moet snellere procedures mogelijk maken inzake raadpleging (bij de Adviesraad voor Huisvesting) en advies (bij de afdeling wetgeving van de Raad van State) en de ontwerpordonnanties kunnen nadien in voorkomend geval opnieuw samengevoegd worden.

2. De eerste titel beoogt de wetgevende bevoegdheid in hoofde van de Grondwet en biedt in de eerste plaats een niet uitputtende lijst met omschrijvingen. Hij bakent het nieuwe ordonnantiële instrument af en zorgt ervoor dat elke discussie betreffende de gebruikte woorden (art. 2) wordt opgelost of zelfs afgevoerd. Na uniformering van de geldende terminologie inzake huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal er minder aanleiding zijn tot uiteenlopende interpretaties en zal derhalve het risico op tegenstrijdige toepassing verkleinen.

3. Door « de wet, het decreet of de ordonnantie » ermee te belasten het recht op een « behoorlijke woning » te « waarborgen » vertrouwt artikel 23 van de Grondwet aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitdrukkelijk de zorg toe om, met anderen, bij te dragen tot de toepassing van dit economisch en sociaal recht. Waarvan akte. Daarom maakt de Code zeer snel zijn eerste doel duidelijk, nl. voldoen aan het dwingende voorschrift van onze Grondwet (art. 3).

En ook al heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uiteraard niet gewacht op dit voorontwerp van ordonnantie (noch overigens op de invoering van artikel 23 in de Grondwet) om inspanningen te doen inzake huisvesting, de aanneming van deze Code blijft een bijzonder belangrijke stap. Trouw aan de letter en de geest van het grondwettelijke voorschrift herinnert de Code er bij tijd aan dat het niet de bedoeling is ongeacht welke huisvesting te bevorderen, maar wel een « behoorlijke » huisvesting, die derhalve moet beantwoorden aan de minimale voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Artikel 3 is dus veel meer dan een lexicale tussenvoeging aangezien het één van de krachtlijnen uiteenzet die ten grondslag liggen aan de hele Code : de – onreducerbare – kwaliteitsvereiste voor het goed.

4. Het belangrijkste instrument dat ter beschikking wordt gesteld van de overheden belast met het huisvestingsbeleid in Brussel is de gedetailleerde catalogus van kwaliteitsvereisten voor een goed, samen met het arsenaal van maatregelen bestemd om deze te laten naleven.

En ce qui concerne les obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, le présent Code, dans le souci louable de ne pas obscurcir plus encore le maquis des normes de salubrité, inscrit ces différentes conditions dans le cadre de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, à laquelle il fait expressément référence. S'agissant cependant de normes minimales, le législateur charge le Gouvernement de les préciser (art. 4).

5. A peine de rester cantonné dans la sphère de l'incantatoire, le droit doit impérativement s'adjoindre quelque sanction destinée à le faire respecter. De la même manière, les exigences de salubrité resteraient dramatiquement lettre morte sans instance de vérification ni moyen de pression. Conformément au projet de PRD (chapitre III, point 7), « le respect de ces critères impliquera une responsabilisation des propriétaires. Le Gouvernement prévoira des moyens de contrôle adéquats pour assurer le respect de ces critères. En cas de non-respect (...) des sanctions seront prévues ».

C'est pourquoi le présent Code a veillé à assortir son inventaire de prescriptions techniques, d'une série de procédures plus ou moins répressives, parmi lesquelles on distingue, en premier lieu, le certificat de conformité et l'attestation de conformité :

- \* le certificat de conformité est facultatif. Il peut être demandé par tout bailleur pour se rassurer quant à la conformité de son logement aux obligations minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Il y va donc ici d'un mécanisme de certification essentiellement volontaire;
- \* l'attestation de conformité est obligatoire, uniquement à l'égard de certaines catégories de logements expressément déterminées, à savoir les logements meublés et les petits logements (dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> : article 2, 11° en projet). Pour ces logements, le bailleur doit obtenir l'attestation de conformité avant de pouvoir mettre en location le bien concerné.

Obligatoire, mais obtenue sur déclaration du bailleur, cette attestation représente un bon compromis entre un non-droit relativiste et un rigorisme excessif aux effets pervers. Délaissant la voie de la sanction pure et dure pour l'optique – davantage productive – de l'incitation, l'attestation se présente comme un instrument dynamique, qui reste, au départ, dans la sphère d'appréciation du bailleur, mais peut donner lieu à enquête par les autorités régionales et, le cas échéant, suspension ou retrait de l'attestation.

Enfin, une même attestation de conformité obligatoire, dite attestation de « contrôle de conformité », est également prévue pour tous les logements, pour lesquels il a été dûment constaté une contravention par rapport aux obligations minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Met de lovenswaardige bedoeling het grote aantal verschillende gezondheidsnormen niet nóg onduidelijker te maken, beschouwt deze Code de verplichtingen tot veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, in het raam van de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huurovereenkomsten voor de eerste verblijfplaats, waarnaar hij uitdrukkelijk verwijst. Aangezien het evenwel minimumnormen betreft, belast de wetgever de Regering ermee deze te preciseren (art. 4).

5. Om niet gevangen te blijven in een bezwerende sfeer moet het recht voorzien in een sanctie om het te laten naleven. Tevens zouden de gezondheidsvereisten op een dramatische wijze dode letter blijven zonder controle instantie of drukkingsmiddel. Het ontwerp van GewOP stelt (hoofdstuk III, punt 7) : « Voor de naleving van deze criteria zullen de eigenaars verantwoordelijk worden gesteld. De Regering moet in aangepaste controlemiddelen voorzien voor de naleving van deze criteria. Worden deze niet nageleefd (...) dan zullen sancties bepaald worden ».

Daarom heeft deze Code erin voorzien aan zijn inventaris van technische voorschriften een reeks meer of minder repressieve procedures te verbinden, waarbij in de eerste plaats het conformiteitsattest en het conformiteitsbewijs :

- \* het conformiteitsbewijs is facultatief. Het kan door iedere verhuurder worden aangevraagd die zich ervan wil vergewissen dat zijn woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsverplichtingen. Dit houdt dus een grotendeels vrijwillig certificeringsmechanisme in;
- \* het conformiteitsattest is verplicht, enkel voor bepaalde uitdrukkelijk vastgestelde categorieën van woningen, met name gemeubelde en kleine woningen (met een bewoonbare oppervlakte van ten hoogste 28 m<sup>2</sup> : art. 2, 11° van het ontwerp). Voor deze woningen moet de verhuurder een conformiteitsattest verkrijgen vooraleer het betrokken goed te huur gesteld mag worden.

Dit attest is verplicht maar wordt verkregen op verklaring van de verhuurder. Hierdoor is het een goed compromis tussen een relativistisch niet-recht en een overdreven rigorisme met ongewenste nevenwerkingen. Door afstand te doen van de benadering van de zuivere sanctie voor de – veel productievare – aanmoedigingsaanpak blijkt het attest een dynamisch instrument dat in de eerste plaats verbonden blijft aan de beoordeling van de verhuurder, maar dat kan overgaan in onderzoek door de gewestelijke overheid, wat in voorkomend geval de opschorting of de intrekking van het attest tot gevolg kan hebben.

Tot slot wordt eenzelfde verplicht conformiteitsattest voorzien voor alle woningen waar naar behoren een inbreuk werd vastgesteld op de naleving van de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsverplichtingen.

6. Les sanctions prévues consistent, en tout premier lieu, dans l'interdiction de mise en location du logement litigieux, avant d'avoir obtenu une attestation de conformité en bonne et due forme.

D'autre part, des amendes administratives dissuasives sont prévues à l'encontre du bailleur qui a mis un logement en location, sans respecter les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, à la seule exception du bailleur qui a lui-même sollicité un certificat de conformité et qui a donc d'initiative souhaité que son logement soit contrôlé. Dans une telle hypothèse en effet, et compte tenu de la bonne foi de l'intéressé, toute amende doit être écartée, à défaut de quoi le système de certification volontaire ne devrait avoir que très peu d'effet pratique.

En revanche, si la contravention aux normes minimales constitue l'issue d'une enquête à la suite d'une plainte, soit du locataire, soit d'un tiers autorisé, une amende devra en principe accompagner l'interdiction de mise en location.

Les amendes administratives sont destinées à alimenter un Fonds de solidarité, qui aura pour mission d'aider les locataires qui doivent quitter un logement ne répondant pas ou plus aux normes minimales, tout particulièrement pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement, d'installation et le coût de la nouvelle garantie locative.

7. Un Service d'inspection régionale est institué au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-capitale, qui a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, et de délivrer les attestations et certificats de conformité.

8. Prenant acte des difficultés d'application de la loi du 12 janvier 1993 relative à la réquisition d'immeubles tout en s'inspirant des codes flamand et wallon (sans oublier de tenir compte de l'enseignement de la Cour d'arbitrage), le projet d'ordonnance institue un droit de gestion publique sur les logements inoccupés. Moins agressif et plus souple que la réquisition, ce nouvel outil (qui n'est pas tributaire d'une décision juridictionnelle) entend stimuler efficacement l'offre de logements (art. 20 et suivants).

6. De vermelde sancties voorzien eerst en vooral in het verhuurverbod voor de kwestieuze woning waarover geschil bestaat tot een behoorlijk conformiteitsattest wordt verkregen.

Anderzijds werd voorzien in administratieve ontmoedigingsboetes voor de verhuurder die een woning te huur heeft gesteld in overtreding van de minimale verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, met uitzondering van de verhuurder die zelf om een conformiteitsattest heeft gevraagd en hierdoor zelf het initiatief nam om zijn woning te laten controleren. In een dergelijke hypothese en gezien de goede trouw van de betrokkene, dient elke boete uitgesloten te worden, zoniet zou het vrijwillig certificeringsstelsel slecht een kleine praktische uitwerking hebben.

Als de inbreuk op de minimale normen daarentegen wordt vastgesteld na afloop van een onderzoek als gevolg van een klacht, hetzij van de huurder, hetzij van een gemachtigde derde, dan dient het verhuurverbod in beginsel gepaard te gaan met een boete.

De administratieve boetes dienen een gewestelijk solidariteitsfonds te spijzen dat als opdracht krijgt de huurders bij te staan die een woning moeten verlaten die niet of niet langer voldoet aan de minimale normen en in het bijzonder volledig of gedeeltelijk het verschil te dekken tussen het oorspronkelijke en het nieuwe huurgeld, alsmede de verhuis- of installatiekosten en de kost van de nieuwe huurwaarborg.

7. Er wordt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht die als taak heeft de naleving te controleren van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de woningen en de conformiteitsbewijzen en -attesten af te geven.

8. Met akte van de moeilijkheden verbonden aan de toepassing van de wet van 12 januari 1993 betreffende het opeisingsrecht van gebouwen en naar het model van de Waalse en de Vlaamse Code (en rekening houdend met de lering van het Arbitragehof) stelt het ontwerp van ordonnantie een openbaar beheersrecht in voor leegstaande woningen. Het is een nieuw instrument (waarvoor geen rechterlijke beslissing vereist is), dat minder agressief en soepeler is dan de vordering en dat op een efficiënte manier het woningaanbod moet vergroten (art. 20 en volgende).

## Commentaire des articles

### Article 3

Cet article énonce les objectifs développés dans l'exposé des motifs, qui vise la réalisation de l'intérêt général, plus particulièrement le droit de chacun à un logement décent, abordable et adapté.

### Article 4

A l'instar des Codes wallon et flamand, cet article charge le Gouvernement de fixer les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Les références aux dispositions du Code civil consacrées aux logements de résidence principale sont destinées à ne pas exclure cette réglementation, mais au contraire à l'utiliser comme référence, voire comme point de départ pour les critères à fixer pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Avant la réforme de 1997, l'article 2 de la loi du 20 juillet 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, se bornait à requérir du bien loué qu'il réponde à des « exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habilité » (al. 1<sup>er</sup>). Sans apporter d'autre éclaircissement ni confier à une instance (le Roi par exemple) la charge de préciser ces critères, le législateur décidait donc de s'en remettre exclusivement à l'appréciation des juges pour concrétiser ce qui s'apparentait dès lors à une simple déclaration de principe (Doc. Parl., Ch., 1990-1991, n° 1357/1, p. 11-12).

Les cours et tribunaux n'ont cependant témoigné à l'égard de cette liberté nouvelle qu'un intérêt limité, laissant à la doctrine le pouvoir de fait de donner un contenu à ces notions (cf. notamment à ce sujet, G. ROMMEL, « Le bail de résidence principale », J.J.P., 1992, p. 273, M. VLIES, « Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale », J.J.P., 1996, p. 8 et s., ainsi que dans M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre, Bruxelles, la Charte, 1996, p. 176 et s.; J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, « Lois des 20 février et 1<sup>er</sup> mars 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil, relatives aux baux à loyer », J.T., 1991, p. 321 et s.; L. THOLOMÉ, « L'état du bien loué », note sous J.P. Huy, 7 mai 1993, Échos. log., 1993, p. 133 et s.

Depuis l'entrée en vigueur de 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, les conditions de

## Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 3

Dit artikel vermeldt de doelstellingen die het algemeen belang nastreven, nader toegelicht in de memorie van toelichting en meer bepaald het recht van elkeen op een behoorlijke, betaalbare en aangepaste woning.

### Artikel 4

Zoals in de Waalse en Vlaamse Codes belast dit artikel de Regering met het vaststellen van de minimale verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

De verwijzingen naar de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op woningen als hoofdverblijfplaats werden opgenomen om deze reglementering niet uit te sluiten en om ze, integendeel, te gebruiken als referentie of zelfs als vertrekpunt voor de criteria die voor het Brussels Gewest moeten worden vastgesteld.

Vóór de hervorming van 1997, eiste het artikel 2 van de wet van 20 juli 1991 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten enkel dat het verhuurde goed beantwoordde aan « elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting » (eerste lid). Zonder verdere verduidelijking en zonder een instantie (bijvoorbeeld de Koning) te belasten met het vaststellen van deze criteria besliste de wetgever de concretisering van wat bleek een eenvoudige beginselverklaring te zijn exclusief te laten afhangen van het oordeel van de rechters (Parl. Doc., Kamer 1990-1991, nr 1357/1, p. 11-12).

De hoven en rechtbanken toonden echter maar een beperkte belangstelling voor deze nieuwe vrijheid en ze lieten het aan de rechtsleer om de inhoud van deze begrippen te bepalen (cf. onder meer : G. ROMMEL, « Le bail de résidence principale », J.J.P., 1992, p. 273; M. VLIES, « Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale », J.J.P., 1996, p. 8 et s.; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre, Bruxelles, la Charte, 1996, p. 176 et s.; J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, « Lois des 20 février et 1<sup>er</sup> mars 1991, modifiant et complétant les dispositions du Code civil, relatives aux baux à loyer », J.T., 1991, p. 321 et s.; L. THOLOMÉ, « L'état du bien loué », nota in J.P. Huy, 7 mai 1993, Échos. log., 1993, p. 133 et s.)

Sinds het in werking treden van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot bepaling van de minimale voorwaarden waaraan een als hoofdverblijfplaats verhuurd onroerend goed op het vlak van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonbaarheidseisen moet beantwoorden, zijn

délivrance d'un bien sont strictement énumérées, et couvrent tous les aspects d'un « bon » logement :

- sa composition : plusieurs locaux ne peuvent être considérés comme pièces d'habitation (vestibule, hall d'entrée, couloirs, caves, greniers et annexes non aménagés en logement, garages, locaux professionnels, etc.) Par ailleurs, chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsque 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;
- sa dimension : la superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher;
- sa stabilité : les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que lézardes, vétusté prolongée, champignons, etc. qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé. Dans la ligne, les infiltrations d'eau et l'humidité ascensionnelle sont, en toute logique, bannies;
- son éclairage naturel et son aération vers l'extérieur;
- son équipement : tout logement doit disposer de l'équipement minimal suivant : un point d'eau potable privatif, un évier, une toilette privative, une installation électrique agréée, des moyens suffisants de chauffage, etc.;
- et son accessibilité : 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. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

L'arrêté royal s'abstient de chiffrer la plupart de ces différentes notions (du moins celles qui s'y prêtent); il reviendra donc au juge, un peu comme dans la situation précédente, d'apprécier *in concreto* les exigences de salubrité dans chaque cas d'espèce. La Commission d'évaluation s'était pourtant montrée autrement précise, allant jusqu'à conseiller une hauteur minimale de pièce (1 m 90) et une superficie minimum du logement (10 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire).

De manière générale, l'adoption d'un catalogue détaillé de prescriptions de salubrité pose la question du pouvoir d'appréciation des juges de paix. Certains critères, en raison de leur caractère technique, doivent s'appliquer automatiquement. D'autres, tels la superficie du logement et la sécurité/santé de ses habitants, ne peuvent par contre s'apprécier *qu'in concreto*. Il n'en reste pas moins que la *ratio*

de voorwaarden voor de verhuring van een woning strikt opgesomd :

- de samenstelling : verscheidene lokalen mogen niet als woonruimte worden beschouwd (vestibule, ingangshall, gangen, kelders, zolders en niet als woning ingerichte bijgebouwen, garages, beroepslokalen, ... enz.). Bovendien moet er in elke woning minstens een woon- en een slaapkamer voorbehouden zijn. Deze kamer moet van privé-aard zijn. In een gebouw met meerdere woningen zijn in een of meerdere gemeenschappelijke ruimten van dat gebouw ook andere activiteiten dan verblijven en slapen toegestaan;
- de afmetingen : de oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende groot zijn om er te kunnen koken, verblijven en slapen;
- de stabiliteit : de funderingen, de vloeren en het dak-timmerwerk moeten vrij zijn van structurele- en stabiliteitsgebreken en van andere gebreken, zoals barsten, overdreven ouderdom, zwammen, ... enz., die een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid kunnen inhouden. Waterinfiltratie en opstijgend vocht zijn, in diezelfde logica, uiteraard verboden;
- de natuurlijke verlichting en de verluchting naar buiten toe;
- de uitrusting : elke woning moet over de volgende minimale uitrusting beschikken : een eigen drinkwatertoevoer, een gootsteen, een eigen toilet, een goedgekeurde elektrische installatie, voldoende verwarmingsmiddelen, ... enz.;
- de toegankelijkheid : de privé-woonvertrekken moeten op elk ogenblik vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks vanaf de openbare weg of onrechtstreeks via een gemeenschappelijke toegang voor meerdere woningen. Ze moeten voorzien zijn van afsluitsystemen waardoor de toegang tot de eigenlijke bewoners beperkt kan worden.

Het koninklijk besluit drukt de meeste van deze begrippen (alleszins deze die zich daartoe lenen) niet in cijfers uit. Het komt dus de rechters toe, enigszins zoals in de vorige toestand, om de eisen inzake gezondheid geval per geval *in concreto* te beoordelen. De Evaluatiecommissie was nochtans heel nauwkeurig te werk gegaan : ze adviseerde zelfs een minimumhoogte voor de vertrekken (1 m 90) en een minimum oppervlakte voor de woning (10 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> per bijkomende bewoner).

Over het algemeen zorgt de goedkeuring van een gedetailleerde catalogus van voorschriften voor problemen op het vlak van de beoordelingsmacht van de vrederechters. Gelet op de technische aard van sommige criteria kan de toepassing ervan niet anders dan automatisch zijn. Andere, zoals de oppervlakte van de woning en de veiligheid en gezondheid van de bewoners kunnen echter enkel *in con-*

*legis* de la réforme est bien d'objectiver la réglementation relative à la qualité du bien loué; elle invite par conséquent les juges à une certaine rigidité, s'agissant de préceptes minimaux de surcroît.

Pour le surplus, il s'agit de normes minimales que les communes peuvent compléter (voy. pour le Code wallon, Doc. Parl. w., s.o. 1997-1998, n°371/1, p. 11).

D'autre part, le Gouvernement est également habilité à arrêter des exigences supplémentaires ou complémentaires pour certaines catégories particulières de logements. Ceci pourra permettre de développer, à l'avenir, des politiques plus cibles, notamment, le cas échéant, en liaison avec la protection de l'environnement.

#### Article 5

L'article 5 en projet détermine la sanction principale frappant les logements qui ne répondent pas aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visés à l'article 4, à savoir l'interdiction de mise en location. Il est entendu que tous les logements sont visés par cette disposition, à savoir aussi bien ceux loués à titre de résidence principale, qu'à titre secondaire.

#### Article 6

Le certificat de conformité prévu par l'article 6 en projet a une double caractéristique : il vaut pour tous les logements, tout en n'étant que facultatif (« le bailleur peut demander... »).

L'intérêt d'une telle demande de certificat de conformité dans le chef du bailleur est double : il peut se rassurer quant à la conformité du logement loué aux exigences minimales imposées par l'article 4, en étant, le cas échéant, informé par le service de contrôle compétent des quelques travaux qui seront nécessaires pour obtenir le certificat en question et éviter ainsi tout risque d'exclusion de son bien du marché locatif; d'autre part, il évitera toute amende administrative, puisque l'article 15 en projet, qui concerne plus particulièrement les amendes, exclut une telle amende à l'encontre du bailleur « contrevenant » lorsque c'est le bailleur lui-même qui est l'origine de l'enquête à la suite d'une demande de certificat.

#### Article 7

L'attestation de conformité présente, quant à elle, la double caractéristique d'être obligatoire, tout en ne visant

*creto* worden beoordeeld. Niettemin blijft de *ratio legis* van de hervorming de objectivering van de regelgeving inzake woningkwaliteit; bijgevolg wordt er van de rechters een strenge toepassing verwacht, vooral daar het om minimale voorschriften gaat.

Voor het overige gaat het om minimumnormen die door de gemeenten kunnen worden aangevuld (voor de Waalse Code zie : Dparl. Doc. 1997-1998, nr. 371/1, p. 11).

De Regering wordt tevens gemachtigd voor het vastleggen van bijkomende en aanvullende verplichtingen voor sommige bijzondere categorieën van woningen. Voor de toekomst maakt dit de ontwikkeling mogelijk van een doelgerichter beleid, in voorkomend geval gepaard gaand met maatregelen ter bescherming van het leefmilieu of betreffende verplichtingen inzake branduitrusting, -detectie en -bestrijding.

#### Artikel 5

Artikel 5 bepaalt de belangrijkste sanctie die men kan opleggen aan de eigenaar van een woning die niet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting beantwoordt, namelijk het verbod om de woning te verhuren. Deze bepaling heeft betrekking op alle woningen, zowel op deze die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd als op tweede verblijven.

#### Artikel 6

Het conformiteitsbewijs bepaald bij artikel 6 heeft twee kenmerken : het heeft betrekking op alle woningen en het is facultatief (« de verhuurder kan ... aanvragen... »).

Voor de verhuurder kunnen er twee redenen zijn om een conformiteitsbewijs aan te vragen. Vooreerst geeft het verkrijgen van dit bewijs hem de zekerheid dat het verhuurde goed beantwoordt aan de minimale verplichtingen opgelegd door artikel 4, waarbij de bevoegde controledienst hem, in voorkomend geval, informatie verstrekt over de werken die nodig zijn om het conformiteitsbewijs te verkrijgen en de uitsluiting van zijn goed van de huurmarkt voorkomen. Ten tweede vermijdt hij daardoor elke administratieve boete, daar dergelijke boetes door het artikel 15 worden uitgesloten voor de « overtredende » verhuurder als het de verhuurder zelf is die aanleiding gaf tot het onderzoek door een bewijs aan te vragen.

#### Artikel 7

Het conformiteitsattest heeft eveneens twee kenmerken : het is verplicht, maar het heeft enkel betrekking op

que certaines catégories déterminées de logements, à savoir les logements meublés et les petits logements (dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> : article 2, 11° en projet).

Le système ainsi retenu pour ces catégories particulières de logements est donc celui d'une attestation obligatoire, octroyée après déclaration sur l'honneur du bailleur, lequel remplit lui-même, sur l'honneur, une grille de pondération en fonction de l'état du bien loué, qu'il dépose ensuite à l'administration régionale en vue de la délivrance de l'attestation.

La procédure de délivrance de l'attestation de conformité s'inspire du Code flamand (article 7 et suivants), en ce compris le régime de l'accord implicite. Il est entendu que ce régime devra rester subsidiaire et n'a été envisagé que pour remédier à une abstention prolongée des autorités compétentes. Le régime normal implique que les autorités locales procèdent à une vérification effective des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement, afin de garantir l'efficacité des nouvelles mesures.

La durée de validité de 5 ans de l'attestation de conformité s'inspire du régime actuellement applicable en Région wallonne (Code wallon, article 11, al. 2).

Dans son avis, la section de législation du Conseil d'Etat a relevé qu'« une procédure plus stricte a été prévue pour la délivrance d'un certificat facultatif que pour celle d'une attestation à laquelle les auteurs du projet, en raison de son caractère obligatoire, attachent manifestement plus d'importance. Le Conseil d'Etat se demande s'il ne serait pas plus logique d'appliquer à l'attestation la procédure stricte, avec enquête obligatoire sur place, et au certificat, la procédure plus souple, avec enquête facultative sur place » (avis de la section de législation, n° 6.1).

En l'occurrence, le caractère « incitatif » du certificat facultatif, qui a pour objet notamment de rassurer le bailleur sur l'état de son logement et de lui permettre d'éviter par la suite toute pénalisation à ce sujet, implique une enquête effective des lieux par le service d'inspection. Tel n'est pas le cas pour l'attestation de conformité, qui est obligatoire : dans l'hypothèse où le bailleur atteste sur l'honneur que son logement est conforme aux exigences prescrites par l'article 4, il est envisageable qu'un contrôle des lieux par les agents du service d'inspection régionale ne se fasse qu'*a posteriori*, notamment à la suite d'une plainte, conformément aux dispositions de l'article 13, § 2 en projet, tout en sachant que si ce contrôle se conclut par la constatation que la déclaration sur l'honneur s'avère inexacte ou non sincère, le bailleur s'expose aux amendes prévues par l'article 15 en projet.

bepaalde categorieën van woningen, namelijk op de gemeubelde woningen en op de kleine woningen (met een bewoonbare oppervlakte tot 28 m<sup>2</sup> : artikel 2, 11°).

Voor deze woningcategorieën werd het volgende systeem weerhouden : het attest is verplicht, maar het wordt toegekend op basis van een voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring van de verhuurder, die zelf een beoordelingsrooster van de staat van het goed invult, voor waarachtig en nauwkeurig verklaart en vervolgens indient bij het gewestelijk bestuur om het attest te verkrijgen.

Voor de afleveringsprocedure van het conformiteitsattest werd de Vlaamse Code als voorbeeld genomen (artikel 7 en volgende), met inbegrip van het stilzwijgend akkoord. Deze procedure moet uiteraard subsidiair blijven. Ze werd trouwens maar overwogen en ingevoerd om te verhelpen aan het al te lang in gebreke blijven van de bevoegde overheden. Het normale stelstel houdt in dat de plaatselijke overheden effectief de naleving controleren van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen, dit om de efficiëntie van de nieuwe maatregelen te waarborgen.

De geldigheidsduur van 5 jaar van het conformiteitsattest steunt op de termijnen die nu in het Waals Gewest gelden (Code wallon, artikel 11, al. 2).

In haar advies merkte de afdeling wetgeving van de Raad van State op : « Aldus blijkt voor de afgifte van een facultatief bewijs in een striktere procedure te worden voorzien dan voor de afgifte van een attest waaraan, wegens het verplicht karakter ervan, door de stellers van het ontwerp kennelijk meer belang wordt gehecht. De Raad van State vraagt zich af of het niet logischer zou zijn om de strikte procedure, met een verplicht onderzoek ter plaatse, toe te passen op het attest, en de soepelere procedure, met een facultatief onderzoek ter plaatse, toe te passen op het bewijs ».

Het aansporend karakter van het facultatief bewijs, dat als doel heeft de verhuurder gerust te stellen over de toestand van zijn woning en deze in staat te stellen naderhand enige bestraffing ter zake te voorkomen bepaalt een effectief onderzoek ter plaatse door de Inspectiedienst. Dit geldt niet voor het conformiteitsattest, dat verplicht is : in de hypothese dat de verhuurder op erewoord verklaart dat zijn woning voldoet aan de vereisten voorzien in artikel 4, dan kan overwogen worden dat de controle ter plaatse door de ambtenaren van de gewestelijke Inspectiedienst slecht *a posteriori* gebeurt, na een klacht, overeenkomstig de bepalingen van het ontworpen artikel 13, § 2, vanuit de wetenschap dat wanneer de controle wordt besloten met de vaststelling dat de verklaring op erewoord onjuist of niet oprecht blijkt, de verhuurder zich blootstelt aan de boetes bepaald in het ontworpen artikel 15.

Une période transitoire de deux ans est prévue pour les immeubles déjà mis en location, qui devrait leur permettre d'obtenir l'attestation de conformité en question.

D'autre part, il convient de préciser, également pour répondre aux observations du Conseil d'Etat (cf. avis de la section de législation, point n° 6.2), que le certificat de conformité peut être demandé pour tous les logements, en ce compris les logements meublés ou petits logements visés par l'article 7. De fait, les deux titres peuvent parfaitement être complémentaires : ainsi, la personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé, peut demander, par exemple pendant les deux ans de période transitoire, ou ultérieurement avant toute mise en location, un certificat de conformité tel que prévu par l'article 6 en projet, pour se rassurer avant de déposer par la suite une déclaration sur l'honneur pour obtenir l'attestation de conformité prévue à l'article 7 en projet. Dans une telle hypothèse, il suffira à la personne intéressée de joindre à sa déclaration sur l'honneur le certificat de conformité qu'elle aura obtenu auparavant, pour obtenir l'attestation sollicitée et éviter toute pénalité par la suite.

#### *Article 9*

L'article 9 en projet règle la procédure de délivrance du certificat de conformité, lequel est, pour rappel, facultatif (« toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité... »).

Dans ce cadre, une enquête doit être effectuée par le Service d'inspection régionale créé à cet effet. En cas de refus de délivrance du certificat demandé, le demandeur dispose d'un recours devant le gouvernement régional, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, lequel se prononce dans un délai de 30 jours et peut, le cas échéant, ordonner une nouvelle enquête.

#### *Article 10*

L'article 10 en projet règle la procédure de délivrance de l'attestation de conformité, laquelle est, pour rappel, obligatoire pour les logements meublés et petits logements (« toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité ... »).

Le système prévu s'inspire du Code flamand (article 7 et suivants).

En cas de refus de délivrance de l'attestation de conformité, le demandeur dispose d'un recours devant le gouvernement régional ou le fonctionnaire délégué à cette fin, lequel se prononce dans les 30 jours et peut, le cas échéant, ordonner une nouvelle enquête.

Voor reeds verhuurde gebouwen wordt een overgangperiode van twee jaar voorzien voor het verkrijgen van het conformiteitsattest.

Anderzijds dient, eveneens in antwoord op de bemerkingen van de Raad van State (cfr. advies van de afdeling wetgeving, punt nr. 6.2.), gepreciseerd te worden dat het conformiteitsbewijs gevraagd kan worden voor alle woningen, met inbegrip van gemeubelde woningen en kleine woningen bedoeld in artikel 7. De beide documenten kunnen inderdaad perfect complementair zijn : zo kan een persoon die een gemeubelde woning te huur stelt of wenst te huur te stellen bij voorbeeld een conformiteitsbewijs, bedoeld in het ontworpen artikel 6, aanvragen gedurende de twee jaar van de overgangperiode, of nadien voorafgaand aan enige verhuring, om zelf zeker te zijn als hij nadien een verklaring op erewoord aflegt om het in het ontworpen artikel 7 vastgestelde conformiteitsattest te verkrijgen. In een dergelijke hypothese volstaat het dat de betrokkene aan zijn verklaring op erewoord het vooraf verkregen conformiteitsbewijs toevoegt om het gevraagde attest te bekomen en enige bestraffing ter zake te voorkomen.

#### *Artikel 9*

Artikel 9 van het ontwerp regelt de procedure voor de aflevering van het conformiteitsbewijs dat, ter herinnering, facultatief is (« elke persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren kan een conformiteitsbewijs aanvragen... »).

De daartoe opgericht gewestelijke inspectiedienst verricht in dit kader een onderzoek. Indien het gevraagde bewijs wordt geweigerd, kan de aanvrager een beroep indienen bij de Gewestregering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar, die zich uitspreekt binnen 30 dagen en in voorkomend geval een nieuw onderzoek kan bevelen.

#### *Artikel 10*

Het ontworpen artikel 10 regelt de procedure voor de aflevering van het conformiteitsattest, dat voor gemeubelde en kleine woningen verplicht is (« elke persoon die een gemeubelde of een kleine woning verhuurt of wenst te verhuren vraagt een conformiteitsattest aan ... »).

Voor deze procedure diende de Vlaamse Code als voorbeeld (artikel 7 en volgenden).

Indien het gevraagde attest wordt geweigerd, kan de aanvrager een beroep indienen bij de Gewestregering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar, die zich uitspreekt binnen 30 dagen en in voorkomend geval een nieuw onderzoek kan bevelen.



*Article 11*

L'établissement des listes de demandes d'attestation et de certificat de conformité, ainsi que des attestations et certificats octroyés ou refusés, est destiné à permettre aux administrations communales et au Conseil consultatif du logement de tenir un listing à jour des habitations mises en location.

*Article 12*

L'objectif de cet article 12 en projet est de couvrir les frais engendrés par les enquêtes et les frais administratifs subséquents (tenue des listes,...).

La rétribution doit toutefois demeurer raisonnable pour ne pas pénaliser le bailleur. En aucun cas, son coût ne peut être répercuté sur le loyer ou supporté par le locataire.

*Article 13*

Les Régions peuvent « fixer les cas pouvant donner lieu à une perquisition » (loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, article 11, al. 3, 3°), mais sont incompétentes pour empiéter sur le terrain de la procédure en rapport avec ces perquisitions, lequel relève de la procédure pénale (C.E. section de législation, avis des 18 et 25 mars 1997, Doc. parl. Vlaamse Raad, session 1996-1997, n° 654/1, p. 165).

La disposition en projet est conforme à la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle le rapport d'enquête dressé par les fonctionnaires est destiné à établir la matérialité des sources d'insalubrité et à permettre à l'occupant de les discuter, et constitue à ce titre une formalité substantielle (C.E., 23 septembre 1999, Jadoul, n° 82.382, A.P.T., 1999/1, p. 74 avec obs. M. QUINTIN, « Le Code wallon du logement entre en gare »; également publié in Amén.-Envi., 2000/3, p. 196, avec obs. N. VAN DAMME).

Les heures fixées par cet article, qui sont identiques à celles reprises dans le Code flamand, respectent la loi du 7 juin 1969 fixant le temps pendant lequel il ne peut être procédé à des perquisitions ou visites domiciliaires.

La police générale de la salubrité publique garantie par l'article 135 de la nouvelle loi communale, et la police spéciale du logement coexistent, mais l'autorité ne peut user dans la même espèce de ces deux types de police.

Au titre de la police générale, les autorités locales sont chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'exis-

*Artikel 11*

De opmaak van lijsten met aanvragen voor een conformiteitsattest of -bewijs en van de afgeleverde of geweigerde attesten en bewijzen moet de Adviesraad voor Huisvesting en elk ander door de Regering aangeduid orgaan een nauwkeuriger beeld geven van de staat van de Brusselse verhuurmarkt.

*Artikel 12*

Met dit artikel 12 worden de kosten veroorzaakt door de onderzoeken en de bijhorende administratieve kosten (bijhouden van de lijsten,...) gedekt.

De gevraagde vergoeding moet echter redelijk blijven om de verhuurder niet te benadelen. Deze vergoeding mag in geen geval worden doorgerekend in de huishuur noch afzonderlijk aan de huurder worden aangerekend.

*Artikel 13*

De Gewesten kunnen « de gevallen vaststellen die aanleiding kunnen geven tot huiszoekingen » (bijzondere wet tot institutionele hervormingen van 8 augustus 1980, artikel 11, lid 3, 3°), maar ze zijn niet bevoegd om in de procedure voor deze huiszoekingen op te treden, daar dit tot het strafrecht hoort (RvS. Afdeling Wetgeving, adviezen van 18 en 25 maart 1997, Parl. Doc. Vlaamse Raad, zitting 1996-1997, nr. 654/1, p. 165).

Deze ontworpen bepaling stemt overeen met de rechtspraak van de Raad van State volgens dewelke het onderzoeksverslag dat door de ambtenaren wordt opgesteld bedoeld is als materiële vaststelling van de redenen van de ongezondheid en als middel voor de bewoner om deze te betwisten, en het vormt dus een substantiële formaliteit (RvS., 23 september 1999, Jadoul, nr. 82.382, A.P.T., 1999/1, p. 74, met obs. M. QUINTIN, « Le Code wallon du logement entre en gare »; eveneens verschenen in Amén.-Envi., 2000/3, p. 196, met obs. N. VAN DAMME).

De uren die door dit artikel worden vastgelegd zijn dezelfde als deze die in de Vlaamse Code werden opgenomen en zijn in overeenstemming met de wet van 7 juni 1969 die de periodes vastlegt tijdens dewelke er niet mag worden overgegaan tot huiszoeking of tot huisbezoek.

De door artikel 135 van de nieuwe gemeentewet gewaarborgde zaken van politie betreffende volksgezondheid en de bijzondere huisvestingspolitie bestaan samen, maar de overheid kan voor eenzelfde geval maar een beroep doen op één van deze twee politietypes.

Tot de algemene politietaken van de lokale overheden behoren de preventie en de beteugeling van de inbreuken op de wetgeving inzake volksgezondheid als hieraan het

tence de logements insalubres, tandis que les mesures de police spéciale du logement visent davantage à déterminer la plus basse norme d'habitabilité (M. QUINTIN, B. JADOT, « La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer », Rev. dr. commun., 2000/1-2, p. 77, spéc. p. 81 et 83).

Ainsi, l'intervention de l'autorité communale sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale s'imposera lorsque l'une des composantes de l'ordre public, en l'occurrence la salubrité publique, est menacée, tandis que le Code du logement ne servira de fondement à l'action administrative que si la mesure vise l'amélioration des conditions de logements de la population (M. QUINTIN, B. JADOT, op. cit., p. 83) : « un choix doit nécessairement être fait en fonction du problème qui est soumis à l'autorité de police et selon la manière dont celle-ci entend le résoudre » (M. QUINTIN, « Le code wallon entre en gare », op. cit., p. 78).

Il faut toutefois préciser que dans le cadre de la lutte contre un logement qui ne répond pas aux normes de salubrité définies par le Code et qui en outre menace la salubrité publique, les deux polices s'appliqueront toutes les deux, mais la police générale sera alors résiduelle par rapport à la police spéciale (N. VAN DAMME, obs. sous C.E., 23 septembre 1999, Jadoul, n° 82.382, Amén.-Envi., 2000/3, p. 199, spéc. p. 200).

Pour répondre aux observations du Conseil d'Etat concernant la nature de la plainte qui peut être adressée au Service d'inspection régionale (cf. avis de la section de législation, n° 26), il convient de préciser qu'une telle plainte doit être motivée expressément par référence aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 en projet.

A l'issue de l'enquête, et dans l'hypothèse où celle-ci établit que le bien loué ne respecte pas ou plus les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le Service d'inspection régional mettra le bailleur en demeure de régulariser la situation endéans certains délais, en visant expressément les travaux et aménagements réalisés à cette fin, tout en permettant au bailleur d'émettre ses éventuelles observations à cet égard.

Parallèlement à cette mise en demeure, le Service d'inspection régional dispose de plusieurs options :

- soit, si les infractions constatées ne sont pas trop graves et peuvent être régularisées assez aisément en un délai raisonnable, tout en ne portant pas atteinte à la sécurité du locataire, ne prendre aucune autre mesure, si bien que

bestaan van ongezonde woningen aan de basis ligt. De maatregelen op het vlak van de bijzondere huisvestingspolitie zijn daarentegen meer gericht op het bepalen van de laagste bewoonbaarheidsnorm. (M. QUINTIN, B. JADOT, « La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer », Rev. dr. commun., 2000/1-2, p. 77, in het bijzonder p. 81 et 83).

Zo zal een tussenkomst van de gemeentelijke overheden, op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zich opdringen telkens een van de componenten van de openbare orde, in casu de volksgezondheid, wordt bedreigd. De Huisvestingscode zal daarentegen pas als basis voor een administratief optreden worden ingeroepen als de maatregel gericht is op de verbetering van de woonvoorwaarden van de bevolking. (M. QUINTIN, B. JADOT, op. cit., p. 83 : « un choix doit nécessairement être fait en fonction du problème qui est soumis à l'autorité de police et selon la manière dont celle-ci entend le résoudre ») (M. QUINTIN, « Le code wallon entre en gare », op. cit., p. 78).

Wel moet worden opgemerkt dat bij de beteugelende aanpak van een woning die niet beantwoordt aan de door de Code bepaalde gezondheidsnormen en die bovendien een bedreiging voor de volksgezondheid vormt, de twee polities allebei van toepassing zullen zijn, maar de algemene politie zal dan wel ondergeschikt zijn aan de bijzondere politie. (N. VAN DAMME, obs. bij RvS., 23 september 1999, Jadoul, nr. 82.382, Amén.-Envi., 2000/3, p. 199, in het bijzonder p. 200).

Als antwoord op de bemerkingen van de Raad van State met betrekking tot de aard van de klacht die aan de Gewestelijke Inspectiedienst kan worden gericht, (cfr. Advies van de afdeling wetgeving nr. 26) dient gepreciseerd dat een dergelijke klacht uitdrukkelijk gemotiveerd moet worden met verwijzing naar de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 van het ontwerp.

Na het onderzoek ter plaatse, en in de hypothese dat hieruit blijkt dat het verhuurde goed niet of niet langer voldoet aan de in artikel 4 vermelde minimum verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zal de gewestelijke inspectiedienst de verhuurder in gebreke stellen en aanmanen tot regularisatie van de toestand binnen bepaalde termijnen, met uitdrukkelijke vermelding van de daartoe geplande werkzaamheden en inrichting, waarbij de verhuurder de gelegenheid wordt geboden zijn eventuele opmerkingen mee te delen.

Parallel aan deze ingebrekestelling kan de Gewestelijke Inspectiedienst uit meerdere opties kiezen :

- indien de vastgestelde overtredingen niet te ernstig zijn en binnen een redelijke termijn vrij gemakkelijk kunnen worden geregulariseerd zonder de veiligheid van de huurder in het gedrang te brengen : geen enkele andere

le bien peut continuer à être mis en location pendant les travaux, avec l'avantage que les locataires ne doivent pas être expulsés;

- soit, si les travaux de régularisation s'avèrent plus importants ou sont susceptibles de mettre en péril la sécurité des locataires, alors que par ailleurs le logement dispose d'une attestation ou d'un certificat de conformité, suspendre cette attestation ou ce certificat, de telle manière que le logement ne pourra plus temporairement être loué, jusqu'à levée de cette suspension;
- soit, si les infractions constatées s'avèrent graves ou susceptibles de mettre en péril la sécurité des locataires, sans apparemment de possibilité de régularisation à court terme, refuser ou retirer l'attestation ou le certificat de conformité, ou, à défaut d'attestation ou de certificat, prononcer immédiatement l'interdiction prévue par l'article 14 en projet.

#### *Article 14*

L'article 14 en projet consacre la sanction de principe de la contravention aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues à l'article 4, à savoir l'interdiction de la mise en location du bien. Cette interdiction devra être consacrée sous la forme d'une décision prise par le Service d'inspection régional ou par le Gouvernement, et sera signifiée au bailleur, ainsi qu'au bourgmestre de la commune où le bien est situé, afin que celui-ci en assure la bonne exécution, à l'instar d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

L'attestation de contrôle de conformité prévue par l'article 14 en projet présente la double caractéristique d'être obligatoire et de valoir pour tous les logements pour lesquels une contravention aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement a été dûment constatée, avec à la clé une interdiction de mise en location ou un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Dans de telles hypothèses, la présomption de conformité instituée pour les logements en général ne vaut plus, et c'est bien au bailleur à offrir la « preuve contraire » par l'obtention d'une attestation de conformité obligatoire.

#### *Article 15*

L'article 15 en projet institue une sanction complémentaire, consistant en une amende administrative à l'encontre du bailleur contrevenant, à l'exception de celui qui a d'initiative sollicité un certificat de conformité conformément à l'article 9, à la suite d'une enquête effectuée sur la base de l'article 13, § 2, 1<sup>o</sup>.

maatregel treffen omdat het goed tijdens de werken verder verhuurd kan worden en omdat de huurders er niet uitgezet hoeven te worden;

- indien de werken voor de regularisatie omvangrijker zijn of de veiligheid van de huurders in het gedrang kunnen brengen en indien er voor de woning een conformiteitsattest of -bewijs werd afgeleverd : dit attest of bewijs opschorten zodat de woning tijdelijk en tot aan de opheffing van deze opschorting tijdelijk niet kan worden verhuurd;
- indien de vastgestelde overtredingen ernstig zijn of de veiligheid van de huurders in het gedrang brengen zonder mogelijkheid van regularisatie op korte termijn : het conformiteitsattest of -bewijs weigeren of intrekken of onmiddellijk het door artikel 14 voorziene verbod opleggen.

#### *Artikel 14*

Artikel 14 van het ontwerp voert de sanctie in voor overtredingen van de in artikel 4 vermelde minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, namelijk het verbod om het goed nog verder te verhuren. Dit verbod wordt bevestigd in een beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst of van de Regering en wordt medegedeeld aan de verhuurder en aan de Burgemeester van de gemeente waarin het goed gelegen is. Deze laatste moet instaan voor de goede uitvoering van de beslissing, naar het voorbeeld van een onbewoonbaarheidsbesluit genomen op grond van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Het attest voor conformiteitscontrole voorzien door artikel 14 van het ontwerp is van verplichte aard en moet tevens worden aangevraagd voor alle woningen waarvoor een overtreding van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting behoorlijk werd vastgesteld, op straffe van het opleggen van een verhuurverbod of het uitvaardigen van een besluit van onbewoonbaarheid op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet tot gevolg.

In dergelijke gevallen geldt het vermoeden van conformiteit voor de woningen in het algemeen niet en moet de verhuurder het « tegenbewijs » leveren door het verkrijgen van het verplichte conformiteitsattest.

#### *Artikel 15*

Dit ontworpen artikel voert een bijkomende sanctie in, namelijk een administratieve boete te vereffenen door de overtredende verhuurder, uitgezonderd als hij uit eigen beweging overeenkomstig artikel 9 een conformiteitsbewijs heeft aangevraagd ten gevolge van een onderzoek op grond van artikel 13, § 2, 1<sup>o</sup>.

De fait, il ne convient pas de sanctionner un bailleur qui a pris l'initiative de solliciter lui-même le contrôle de son immeuble et dont il convient de présumer la bonne foi.

Dans l'hypothèse où le Service d'inspection régionale est saisi, tout à la fois, d'une demande de certificat de conformité par le bailleur (article 13, § 2, 1<sup>o</sup>) et d'une plainte émanant du locataire ou d'un tiers autorisé (article 13, § 2, 2<sup>o</sup>), c'est la première action dans le temps qui prime, conformément à l'adage « *prior tempore, potior jure* ». Ainsi, si le Service d'inspection régionale est saisi d'une plainte, et seulement ensuite d'une demande de certificat de conformité, l'enquête sera effectuée sur la base de la plainte, dans le cadre des dispositions de l'article 13, § 2, 2<sup>o</sup>, de telle manière qu'une amende administrative pourra, le cas échéant, être imposée à l'encontre du bailleur, sa demande de certificat étant tardive sur ce point.

Il convient encore de relever que le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régional dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire pour l'imposition de l'amende, ainsi que pour son montant, pouvant ainsi tenir compte dans une plus ou moins grande mesure de la bonne foi du bailleur mis en cause. Un recours est institué auprès du gouvernement régional ou du fonctionnaire délégué à cette fin, lequel se prononce dans un délai de 30 jours.

#### Article 16

Le produit des amendes est destiné à alimenter un Fonds budgétaire régional de solidarité, qui permettra de venir en aide aux personnes obligées de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, afin de couvrir, totalement ou partiellement, leurs frais de déménagement, d'installation et de garantie locative.

#### Article 17

Dans le prolongement des dispositions relatives au Fonds régional de solidarité (cf. supra, article 16), l'article 17 en projet permet aux personnes obligées de quitter un logement qui ne correspond pas ou plus aux normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'obtenir un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics, suivant des modalités à arrêter par le Gouvernement.

#### Article 18

Cet article s'inspire des Codes flamand (article 90) et wallon (art. 80).

Het is ongepast om een verhuurder die zelf het initiatief neemt om een controle van zijn gebouw aan te vragen een sanctie op te leggen. Er dient te worden aangenomen dat de verhuurder te goeder trouw handelt.

Indien de Gewestelijke Inspectiedienst zowel een door de verhuurder ingediende aanvraag voor een conformiteitsbewijs (artikel 13, § 2, 1<sup>o</sup>) als een door de huurder of door een gemachtigde derde ingediende klacht (artikel 13, § 2, 2<sup>o</sup>) ontvangt, krijgt de eerst ontvangen actie voorrang, conform het gezegde « *prior tempore, potior jure* ». Dit betekent dat de Gewestelijke Inspectiedienst, als de klacht eerst werd ontvangen en de aanvraag om conformiteitsattest pas daarna werd ingediend, het onderzoek, in het kader van artikel 13, § 2, 2<sup>o</sup>, op basis van de klacht zal voeren, zodat er, in voorkomend geval, een administratieve boete zal kunnen worden opgelegd aan de verhuurder. Zijn aanvraag om attest wordt in dat geval beschouwd als zijnde laattijdig ingediend.

Er dient nog vermeld dat de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst beoordelingsbevoegdheid heeft voor het opleggen van de boete en voor het vaststellen van het bedrag ervan. Hij kan daarbij in meer of mindere mate rekening houden met de goede trouw van de betrokken verhuurder. Deze laatste kan in beroep gaan bij de Gewestregering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar, die binnen een termijn van 30 dagen uitspraak moeten doen.

#### Artikel 16

De opbrengst van de boetes wordt aangewend om een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit te spijzen. Personen die een woning moeten verlaten omdat ze niet langer beantwoordt aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting zullen uit dat Fonds steun krijgen voor de volledige of gedeeltelijke dekking van hun uitgaven voor verhuis, installatie en huurwaarborg.

#### Artikel 17

In het verlengde van de bepalingen betreffende het Gewestelijk Solidariteitsfonds (cf. supra, artikel 16) geeft artikel 17 van het ontwerp aan personen die zich verplicht zien een woning te verlaten die niet of niet langer aan de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voldoet, het recht op prioritaire toegang tot woningen die door de overheid worden beheerd, onder door de Regering uit te vaardigen voorwaarden.

#### Artikel 18

De Vlaamse (art. 90) en de Waalse Code (art. 80) stonden model voor dit artikel.

Le § 2 a toutefois été rédigé, compte tenu de l'enseignement de la jurisprudence récente de la Cour d'arbitrage. Par un arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000, le juge constitutionnel a en effet annulé les 3° et 4° de l'article 80 du Code wallon <sup>(1)</sup>, au motif que « les moyens utilisés ne sont pas pertinents par rapport au but poursuivi d'amélioration de l'habitation, puisqu'ils atteignent des logements qui doivent être considérés comme habitables, et ils sont disproportionnés avec l'objectif de stimulation du logement social dans la mesure où l'inoccupation peut être indépendante de la volonté des personnes en cause » (C.A. 105/2000 du 25 octobre 2000, *Moniteur belge* 10 novembre 2000, considérant B13).

D'une façon générale, il convient donc d'éviter de présumer inoccupés des logements qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire de droits réels (cf. en ce sens C.A. 67/2000 du 14 juin 2000, *Moniteur belge* 30 juin 2000, qui annule l'article 2, 4° (3°) et (4°) du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne).

En revanche, la présomption d'inoccupation d'un logement lorsqu'il est déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois (cf. Code wallon, article 80, al. 2, 1°) peut être reprise dans la mesure où, selon la Cour d'arbitrage, « en énonçant (...) qu'un logement doit être considéré comme inoccupé lorsqu'il est déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois, le législateur a visé une situation dans laquelle des propriétaires ou d'autres titulaires de droits réels sur des immeubles occupés contribuent au manque de logement en Région wallonne. L'objectif d'amélioration est, dans cette mesure, atteint par cet article. Les moyens utilisés de dépossession judiciaire et de gestion confiée à un opérateur immobilier, élargis aux travaux de rénovation et de restructuration, sont proportionnés à l'objectif d'amélioration de l'habitat, dont fait partie la lutte contre la taudisation » (C.A. 105/2000 du 25 octobre 2000 précité, considérant B12).

En ce qui concerne l'article 18, § 2, 2° en projet, qui correspond à l'article 80, al. 2, 2° du Code wallon <sup>(2)</sup>, il faut relever que dans l'arrêt précité du 25 octobre 2000, la Cour, après avoir constaté que le recours en annulation était entre autres dirigé contre cette disposition (considérant B5, dernière phrase), n'a pas analysé expressément cette hypothèse

Bij het opstellen van § 2 werd echter wel rekening gehouden met recente rechtspraak van het Arbitragehof. Met zijn arrest 105/2000 van 25 oktober 2000 vernietigde de grondwettelijke rechter het derde en vierde lid van artikel 80 van de Waalse Code <sup>(1)</sup> : « de aangewende middelen zijn niet relevant ten opzichte van de beoogde doelstelling van het verbeteren van de huisvesting, aangezien ze raken aan woningen die als bewoonbaar moeten worden beschouwd, en ze zijn niet evenredig met het doel van het bevorderen van de sociale huisvesting wanneer de leegstand onafhankelijk is van de wil van de personen in kwestie. » (A. H. 105/2000 van 25 oktober 2000, *Belgisch Staatsblad* 10 november 2000, considerans B13).

Algemeen gezien moet de veronderstelling vermeden worden dat woningen leegstaan als deze leegstand werd veroorzaakt om redenen die de eigenaar of de houder van zakelijke rechten niet kan verantwoorden gelet op zijn toestand of deze van zijn huurder (cf. in die zin A. H 7/2000 van 14 juni 2000, *Belgisch Staatsblad* 30 juni 2000, tot vernietiging van artikel 2, 4° (3°) en (4°) van het decreet van het Waals Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een heffing op leegstaande woningen).

Het vermoeden van leegstand voor een woning die sedert minstens 12 maanden onbewoonbaar werd verklaard (Waalse Code, artikel 80, al. 2, 1°) kan echter wel worden opgenomen in de ordonnantie. Het Arbitragehof oordeelde inderdaad dat : « Door (...) te bepalen dat een woning wordt geacht onbewoond te zijn als ze sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is, heeft de wetgever een situatie beoogd waarin eigenaars of andere houders van zakelijke rechten op onbewoonde gebouwen bijdragen tot het tekort aan huisvesting in het Waalse Gewest. De doelstelling van het verbeteren van de huisvesting wordt in die mate door dat artikel bereikt. De gebruikte middelen van gerechtelijke buitenbezitstelling en van beheer toegekend aan een vastgoedbeheerder, uitgebreid tot de renovatie- en herstructureringswerken, zijn in verhouding tot de doelstelling van het verbeteren van de huisvesting, waarvan de strijd tegen de verkrotting deel uitmaakt. » (A.H. 105/2000 van 25 oktober 2000 voornoemd, considerans B12).

Voor wat artikel 18, § 2, 2° betreft, dat overeenstemt met artikel 80, tweede lid, 2° van de Waalse Code <sup>(2)</sup>, dient te worden opgemerkt dat het Hof in het voornoemde arrest van 25 oktober 2000, na de vaststelling dat het beroep tot vernietiging onder meer betrekking had op deze bepaling (overweging B5, laatste zin), geen uitdrukkelijke analyse

(1) Qui réputaient inoccupés, d'une part, « le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement », et, d'autre part, « le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs. »

(2) Selon lequel est réputé inoccupé « le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs ».

(1) Die als leegstaand omschreef, enerzijds : « le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement », et, d'autre part, « le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs. »

(2) Die als leegstaand omschreef : « le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs ».

particulière, mais a néanmoins conclu in fine que seuls les 3° et 4° devaient être annulés (considérant B15). Il semble donc que l'on puisse en déduire que le 2° peut être maintenu.

A l'instar du Code wallon cette présomption d'inoccupation en cas d'absence de mobilier garni a pour objectif la lutte contre les simulations d'occupation par le placement d'un mobilier réduit ou de mobilier étranger à une affectation à titre de résidence principale (voy. J. SAMBON, « Les instruments de lutte contre les logements inoccupés : l'exemple de la Région wallon », Rev. dr. commun., 2000/1-2, p. 110, spéc. p. 118).

De même, la présomption d'inoccupation d'un logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale sur une période d'au moins 12 mois consécutifs peut être retenue, dès lors que la disposition en projet réserve l'hypothèse où ces consommations seraient inférieures à la norme minimale pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire.

Enfin, pour répondre aux interrogations du Conseil d'Etat concernant le respect du principe de proportionnalité dans l'hypothèse d'un logement occupé par le propriétaire ou par le titulaire d'un droit réel lui-même (cf. avis de la section de législation, n° 38 in fine), il est prévu au § 1<sup>er</sup> que le droit de gestion publique ne s'applique pas lorsque le logement est occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même. D'autre part, et toujours dans l'objectif de respecter le principe de proportionnalité, la présomption d'inoccupation des logements, telle que prévue au § 2, 2° et 3°, pourra être renversée si le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut justifier la non-garniture de mobilier indispensable ou la non-consommation minimale d'eau ou d'électricité par sa situation ou celle de son locataire.

#### *Article 19*

Cet article concerne les habitations inoccupées et vise les procédures de réquisition opérées pour satisfaire l'occupation, à titre d'habitat, d'immeubles ou de logements abandonnés, et est calqué sur les Codes flamand et wallon.

Le présent article s'écarte toutefois de l'hypothèse prévue par ce dernier, qui consiste à rendre la réquisition tribunaire d'une décision juridictionnelle (Code wallon, article. 83).

A l'instar de la procédure organisée par le Code flamand (article 90), la procédure régie par le présent article se veut donc moins lourde et permet de contourner les difficultés liées à la détermination de l'étendue des missions confiées au juge de paix (voir J. Sambon, « Les instruments de lutte contre les logements inoccupés : l'exemple de la Région

van deze bijzondere hypothese heeft uitgevoerd, maar niettemin in fine tot het besluit kwam dat enkel de 3° en 4° dienden vernietigd te worden (overweging B15). Daaruit kan worden afgeleid dat 2° kan behouden blijven.

Naar het voorbeeld van de Waalse Code is het doel van dit vermoeden van leegstand in geval van afwezigheid van voldoende huisraad de bestrijding van bewoningssimulatie door het plaatsen van een beperkt aantal meubelen of van meubelen die vreemd zijn aan de bestemming als hoofdverblijfplaats. (zie J. SAMBON, « Les instruments de lutte contre les logements inoccupés : l'exemple de la Région wallone », Rev. dr. commun., 2000/1-2, p. 110, in het bijzonder. p. 118).

Ook het vermoeden van leegstand voor een woning waarvan het water- of elektriciteitsverbruik gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het minimumverbruik, kan worden weerhouden, vooral omdat ook de hypothese wordt voorzien van een verbruik lager dan de minimumnorm dat zich voordoet buiten de wil van de eigenaar.

Om ten slotte te antwoorden op de vraagstelling van de Raad van State, betreffende de naleving van het proportionaliteitsprincipe in de hypothese dat een woning door de eigenaar zelf of door een houder van een zakelijk recht wordt bewoond (cfr. het advies van de afdeling wetgeving nr. 38 in fine) wordt in § 1 bepaald dat het openbaar beheersrecht niet van toepassing is als de woning is bewoond door de eigenaar zelf of door een houder van een zakelijk recht. Anderzijds, en nog steeds gelet op de naleving van het proportionaliteitsprincipe kan het vermoeden van leegstand van woningen, zoals bepaald in § 2, 2° en 3°, worden omgekeerd als de eigenaar of de houder van een zakelijk recht het niet plaatsen van een beperkt aantal meubelen of het niet verbruiken van een minimale water- of elektriciteitshoeveelheid kan verantwoorden door zijn toestand of die van zijn huurder.

#### *Artikel 19*

Dit artikel heeft betrekking op leegstaande woningen en op de procedures waarmee leegstaande gebouwen als woning in gebruik kunnen worden genomen. Een dergelijk artikel staat ook in de Vlaamse en Waalse Codes.

Het wijkt echter af van de hypothese die werd weerhouden in de Waalse Code, waarbij de opeising afhankelijk blijft van een gerechtelijk vonnis (Waalse Code, artikel 83).

Naar het voorbeeld van de procedure die door de Vlaamse Code wordt georganiseerd (artikel 90), is de procedure die door dit artikel wordt geregeld minder omslachtig en omzeilt ze de moeilijke vraag naar de bepaling van de omvang van de opdrachten die aan de vrederechter werden toevertrouwd (zie J. Sambon, « Les instruments de

wallonne », Rev. dr. commun., 2000/1, p. 110, spéc. p. 143).

#### *Article 20*

Cet article vise les logements déclarés inhabitables et qui n'ont pas fait l'objet de rénovations ou d'améliorations dans les délais fixés par l'autorité, ainsi que les habitations qui ont fait l'objet d'une enquête, dont il ressort que les critères de sécurité, de salubrité et d'équipement ne sont plus respectés conformément à l'attestation de conformité.

Le contrat-type visé dans cette disposition est repris de l'article 9 de l'avant-projet d'ordonnance du 22 février 1994 précité.

L'opérateur immobilier reçoit mandat de passer tout bail et contrat de location pour le bien concerné et a les obligations du mandataire dans l'exécution du contrat qui lui est conféré (J. SAMBON, op. cit., p. 138 et suiv.)

#### *Article 21*

Cet article organise la procédure et les modalités du droit de gestion publique. L'opérateur immobilier dispose, à cet égard, des droits et obligations comparables à ceux d'un gérant d'affaires, comme prévu par les articles 1372 et suivants du Code civil. En l'occurrence, il pourra notamment entrer dans les lieux et prendre toutes mesures utiles en vue de mettre le bien en location le plus rapidement possible.

#### *Article 22*

Cet article organise les droits et obligations en cas de reprise par le titulaire de droits réels.

Il prévoit notamment le remboursement à l'opérateur économique de tous les frais engendrés pendant la gestion publique, ainsi que deux garanties pour le preneur à l'issue du droit de gestion publique, à savoir le droit de priorité pour le locataire qui occupe les lieux au moment de la reprise par le titulaire de droits réels, et l'interdiction pour ce dernier d'augmenter le loyer comme bon lui semble.

#### *Article 23*

Le but visé par les dispositions de ce titre est de permettre un contrôle du Gouvernement quant à l'exécution de leurs missions par les communes.

lutte contre les logements inoccupés: l'exemple de la Région wallonne », Rev. dr. commun., 2000/1, p. 110, in het bijzonder. p. 143).

#### *Artikel 20*

Dit artikel heeft betrekking op de onbewoonbaar verklaarde woningen waaraan geen renovatie- of verbeteringswerken werden uitgevoerd binnen de door de overheid opgelegde termijnen en op de woningen waarin een onderzoek werd uitgevoerd waaruit bleek dat de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting zoals opgenomen in het conformiteitsattest niet meer worden nageleefd.

De vermelde standaardovereenkomst is overgenomen van artikel 9 van het voornoemde voorontwerp van ordonnantie van 22 februari 1994.

De vastgoedbeheerder wordt gemachtigd huurovereenkomsten en verhuurcontracten te sluiten voor het betrokken goed en hij treedt in alle verplichtingen van de mandataris bij de uitvoering van de overeenkomsten (J. SAMBON, op. cit., p. 138 en volgenden.)

#### *Artikel 21*

Dit artikel regelt de procedure en de modaliteiten van het openbaar vastgoedbeheer. De vastgoedbeheerder beschikt over rechten en plichten die vergelijkbaar zijn met deze van een zakenbeheerder, zoals bepaald in de artikelen 1372 en volgenden van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal onder meer de plaatsen kunnen betreden en al de nodige maatregelen treffen voor een zo spoedig mogelijke verhuur van het goed.

#### *Artikel 22*

Dit artikel regelt de rechten en plichten ingeval van overname door de houder van zakelijke rechten.

Het voorziet in de terugbetaling aan de openbare vastgoedbeheerder van alle kosten die ontstonden tijdens het openbaar beheer. Bij afloop van het openbaar beheer worden krijgt de huurder twee waarborgen : het voorrangrecht voor de bewoners van de woning op het ogenblik dat de houder de zakelijke rechten terugneemt en het verbod voor de verhuurder om de huurprijs naar eigen goeddunken te verhogen.

#### *Artikel 23*

Het doel dat met de bepalingen van deze titel wordt beoogd, is een controle door de Regering mogelijk maken met betrekking tot de uitvoering door de gemeenten van hun taken.

En ce qui concerne la mise en oeuvre du pouvoir de substitution de l'autorité, et la nécessité de deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, les dispositions de cet article s'inspirent de l'article 18 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, qui traite du commissaire spécial.

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Inzake de tenuitvoerlegging van de vervangingsbevoegdheid van de overheid en de noodzaak aan twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, steunen de bepalingen van dit artikel op artikel 18 van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat handelt over de bijzondere commissaris.

De Minister bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

Eric TOMAS



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

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

**relatif au Code du Logement  
de la Région de Bruxelles-Capitale (1<sup>re</sup> partie)**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale l'avant-projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**TITRE I<sup>er</sup>  
DISPOSITIONS GENERALES**

*Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

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

- 1° Code : le Code bruxellois du logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses compétences;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société Immobilière de Service Public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement;
- 6° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 7° certificat de conformité : le certificat, délivré au bailleur qui en a fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;

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

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**met betrekking tot de Huisvestingscode  
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1<sup>ste</sup> deel)**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister belast met Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :

**TITEL I  
ALGEMENE BEPALINGEN**

*Artikel 1*

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » te noemen, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting;
- 4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 5° verhuurder : de eigenaar, de mede-eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een zakelijk recht of de huurder die de woning onderverhuurt;
- 6° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 7° conformiteitsbewijs : bewijs dat aan de verhuurder op diens verzoek wordt uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken te huur gestelde woning beantwoordt aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

- 8° attestation de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;
- 9° attestation de contrôle de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci;
- 10° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;
- 11° logement meublé : l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier;
- 12° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements.

## TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

### Article 3

Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

## TITRE III DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

### CHAPITRE I<sup>er</sup> Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

#### Article 4

§ 1<sup>er</sup>. – Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
- 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires,

- 8° conformiteitsattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;
- 9° conformiteitscontroleattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de woning die voorheen in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting werd te huur gesteld, nu wel aan deze verplichtingen beantwoordt;
- 10° openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van zakelijk rechten op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de betrokken woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren;
- 11° gemeubelde woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met andere bewoners van het gebouw dat bestemd is voor verhuur bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huurovereenkomst of op grond van twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en het huisraad betreffen;
- 12° kleine woning : de woning waarvan de bewoonbare oppervlakte niet groter is dan 28 vierkante meter. Onder bewoonbare oppervlakte verstaat men de nuttige oppervlakte van de woonvertrekken gemeten tussen de binnenwanden die een vertrek, een deel van een vertrek of binnenruimte begrenzen, met uitsluiting van trappen, sanitaire ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor meerdere woningen samen.

## TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

### Artikel 3

Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Daartoe strekken de onderstaande bepalingen ertoe iedereen toegang te waarborgen tot een woning die beantwoordt aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, binnen de voorwaarden gesteld door deze Code.

## TITEL III DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

### HOOFDSTUK I Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

#### Artikel 4

§ 1. – Onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan moeten de woningen de onderstaande verplichtingen naleven :

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die de minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die de minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, parasieten, de verlichting, de ventilatie, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die de minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire instal-

l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. – Le Gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires ou complémentaires pour certaines catégories particulières de logements.

#### Article 5

Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine de sanctions prévues aux articles 14 et 15.

#### Article 6

Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire. A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des normes déterminées par le Gouvernement.

#### Article 7

§ 1<sup>er</sup>. – Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régional, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régional un formulaire, accompagnée d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, l'attestation de conformité ne peut être obtenue qu'à dater de la réception contradictoire provisoire des travaux.

§ 2. – L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§ 3. – Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régional, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Article 8

Un Service d'inspection régional est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission

laties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

De Regering stelt de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan bijkomende of complementaire criteria uitvaardigen voor bepaalde specifieke categorieën van woningen.

#### Artikel 5

Niemand mag een woning te huur stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 14 en 15.

#### Artikel 6

Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsbewijs aanvragen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering, dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Wanneer hem het conformiteitsbewijs wordt afgegeven, bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder. Op verzoek van de verhuurder kan het conformiteitsbewijs aangevuld worden met een omschrijving van de woning volgens een model en de normen bepaald door de Regering.

#### Artikel 7

§ 1. – Gemeubelde woningen en kleine woningen mogen slechts te huur gesteld worden nadat van de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest is verkregen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering. Het conformiteitsattest moet aangeven dat de betrokken woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4. Wanneer hem het conformiteitsattest wordt afgegeven bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder.

Om het conformiteitsattest te verkrijgen overhandigt de verhuurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst een formulier waarvan het model door de Regering wordt vastgesteld, vergezeld van een voor waarschijnlijk en nauwkeurig verklaarde verklaring, en dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4.

Wanneer een huurovereenkomst wordt gesloten waarbij de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan het conformiteitsattest slechts verkregen worden vanaf de tegensprekelijke voorlopige oplevering van de werken.

§ 2. – Het conformiteitsattest wordt opgemaakt voor een duur van zes jaar.

§ 3. – Voor de woningen die op de dag van de inwerkingtreding van het besluit van de Regering houdende organisatie van de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de bepalingen van artikel 8 reeds verhuurd zijn, beschikt de verhuurder over een termijn van twee jaar om het in het eerste lid bedoelde conformiteitsattest te verkrijgen.

#### Artikel 8

Er wordt door de Regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Deze

de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régional peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement. Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régional habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régional. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

#### Article 9

§ 1<sup>er</sup>. – Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régional, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. – Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régional effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régional se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse de délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'article 13, § 3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régional. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'inspection régional au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés à l'alinéa 2, la décision de refus est confirmée.

§ 4. – En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

#### Article 10

§ 1<sup>er</sup>. – Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régional, selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§ 2. – Dans le délai fixé par le Gouvernement, le Service d'inspection régional délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régional peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée.

heeft als taak toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de woningen bedoeld in artikel 4 en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6, de conformiteitsattesten bedoeld in artikel 7 en de conformiteitscontroleattesten bedoeld in artikel 14 af te geven.

Bij de uitoefening van zijn controletaak kan de Gewestelijke Inspectiedienst, in het geval een specifieke toestand dit vereist, het advies inwinnen van een deskundige vermeld op een lijst die door de Regering is opgesteld. De Regering stelt de honoraria van de deskundigen vast, alsook de voorwaarden waaronder de Gewestelijke Inspectiedienst de deskundigen machtigt om het veldonderzoek uit te voeren. Binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden en termijnen bezorgt de deskundige na dit onderzoek zijn verslag aan de Gewestelijke Inspectiedienst. Hij bezorgt tevens een afschrift aan de verhuurder en de huurder.

#### Artikel 9

§ 1. – Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsbewijs aanvragen, volgens de door de Regering vastgestelde vorm.

§ 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de betrokken woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering. De Dienst kan het aangevraagde bewijs weigeren of afgeven. Zij kan de beslissing opschorten in afwachting van de uitvoering van de overeenkomstig artikel 13, § 3, opgelegde werken. Bij weigering dient de beslissing behoorlijk met redenen omkleed.

§ 3. – Bij weigering kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in het tweede lid bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan is de beslissing tot weigering stilzwijgend bevestigd.

§ 4. – Bij weigering mag de verhuurder de woning waarover geschil bestaat niet te huur stellen.

#### Artikel 10

§ 1. – Iedere persoon die een gemeubelde woning of een kleine woning verhuurt of wenst te verhuren, vraagt volgens de door de Regering vastgestelde vorm bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest aan en voegt hieraan de in artikel 7 bedoelde voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring toe.

§ 2. – De Gewestelijke Inspectiedienst geeft het conformiteitsattest af binnen de door de Regering vastgestelde termijn.

Voorafgaand aan de afgifte kan de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoeren waaruit moet blijken of de betrokken woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Het verslag van het onderzoek wordt bij het afgegeven attest gevoegd.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régional. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'inspection régional au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur.

A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

#### Article 11

Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement la liste dépersonnalisée des :

- demandes de certificats, d'attestations de conformité et d'attestation de contrôle de conformité,
- des certificats et attestations octroyés,
- des certificats et attestations refusés.

#### Article 12

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

#### Article 13

§ 1<sup>er</sup>. – Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents - inspecteurs du Service d'inspection régional ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est porté à un mois.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt aan de aanvrager automatisch een conformiteitsattest afgegeven.

Bij weigering dient de beslissing behoorlijk met redenen omkleed. Het verslag van het onderzoek wordt bij de weigeringsbeslissing gevoegd.

§ 3. – Bij weigering kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan is de beslissing tot weigering stilzwijgend bevestigd.

#### Artikel 11

Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks de volgende geanonimiseerde lijsten over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen :

- de aanvragen om conformiteitsbewijs, om conformiteitsattest en om conformiteitscontroleattest,
- de uitgereikte bewijzen en attesten,
- de geweigerde bewijzen en attesten.

#### Artikel 12

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteitscontroleattest, alsook het maximumbedrag voor bijkomende kosten die aangerekend kunnen worden als er ingevolge de aanvraag voor een conformiteitsattest een onderzoek wordt ingesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 10.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 13.

#### Artikel 13

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, of de gemachtigde ambtenaar van de Regering, de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag pas plaatsvinden nadat de verhuurder en de huurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Als dit onderzoek gebeurt in het raam van een aanvraag voor een conformiteitsbewijs wordt de termijn van zeven dagen verlengd tot één maand.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents-inspecteurs du Service d'inspection régional d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées de l'article 4. Le Service d'inspection régional notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

§ 2. – L'enquête visée au § 1<sup>er</sup> est effectuée :

- 1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régional, conformément aux articles 9 et 10;
- 2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régional et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régional.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. – Sans préjudice de l'article 1722 du Code Civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régional qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§ 4. – Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 5. – Dans les délais fixés par le Gouvernement qui suivent la réception des éventuelles observations du bailleur, comme visé au § 3, ou, à défaut, à l'expiration du délai dont il disposait à cette fin, le Service d'inspection régionale se prononce sur la suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

Pendant la durée de la période de suspension, le logement ne peut plus être loué par le bailleur, et ce jusqu'à la levée de cette suspension.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 14 bedoelde verbod.

§ 2. – Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

- 1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de artikelen 9 en 10;
- 2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de gewestelijke inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen, van een derde die een belang kan verantwoorden of op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. – Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Een afschrift van de ingebrekestelling wordt aan de huurder toegestuurd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werkzaamheden en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werkzaamheden moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijn die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste acht maanden bedraagt, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn. Bij gebreke van uitvoering van de werken binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod ter kennis gebracht, als bedoeld in artikel 14; in voorkomend geval, wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest geweigerd of ingetrokken.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod wordt opgelegd als bedoeld in artikel 14, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 3.

§ 5. – Binnen de door de Regering vastgestelde termijnen die ingaan bij ontvangst van de eventuele opmerkingen van de verhuurder, zoals bedoeld in § 3, of bij gebreke, bij het vervallen van de termijn waarover hij te dien einde beschikte, spreekt de Gewestelijke Inspectiedienst zich uit over de opschorting van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest.

Gedurende de opschortingsperiode mag de woning door de verhuurder niet meer verhuurd worden en dit tot de opschorting wordt opgeheven.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision portant suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 6. – A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

#### Article 14

L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 5 et § 3, al. 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 9.

#### Article 15

Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 18 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régional peut imposer une amende :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2<sup>o</sup>;
- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;
- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants sus-mentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende, le bailleur mis en cause est entendu.

Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est confirmée.

Tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest wordt opgeschort, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald in artikel 9, § 3.

§ 6. – Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden waarin wordt voorzien door de artikelen 19 en volgende van de Code.

#### Artikel 14

Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 13, § 1, 5de lid, en § 3, 4de lid, wordt ter kennis gebracht van de verhuurder, de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De burgemeester zorgt voor de tenuitvoerlegging van het verbod.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod als bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring, genomen met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, op grond dat de woning niet beantwoordt aan een vereiste als bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen.

De afgifte van het conformiteitscontroleattest verloopt overeenkomstig de procedure voorzien in artikel 9.

#### Artikel 15

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 18 en volgende kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen :

- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 5 een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, § 2, 2<sup>o</sup>;
- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 7 een aanvraag voor een conformiteitsattest heeft ingediend;
- aan de verhuurder die een verklaring heeft opgesteld, zoals in artikel 7 bedoeld om een conformiteitsattest te verkrijgen, die onjuist of onwaarachtig blijkt;
- aan de verhuurder die een woning te huur blijft stellen in strijd met de bepalingen van artikel 14.

De boete bedoeld in het eerste lid bedraagt van 3.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, in functie van het aantal inbreuken dat voor dezelfde verhuurder wordt vastgesteld. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.

In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen twee jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord.

De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in opschortend beroep gaan binnen vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing die hem een boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de boete bevestigd.

*Article 16*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 14, un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative.

§ 2. – Le produit des amendes prononcées en application de l'article 15 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de solidarité.

*Article 17*

Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

CHAPITRE 2  
**Du droit de gestion publique des logements**

*Article 18*

§ 1<sup>er</sup>. – Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés;
- 2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :

- 1° déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale;
- 2° ou qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;
- 3° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

*Article 19*

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les cas visés à l'article 18 § 1<sup>er</sup>, 1°, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location.

*Artikel 16*

§ 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 14 een woning verlaten een bedrag te waarborgen dat volledig of gedeeltelijk het verschil dekt tussen het oorspronkelijke en het nieuwe huurgeld, alsmede de verhuis- of installatiekosten, met inbegrip van de kost van de huurwaarborg.

§ 2. – De opbrengst van de boetes opgelegd met toepassing van artikel 15 worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

*Artikel 17*

Huurders die zich verplicht zien een woning te verlaten die niet of niet langer voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting hebben een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

De verschillende betrokken overheden zijn verplicht alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten.

HOOFDSTUK 2  
**Het openbaar beheersrecht van woningen**

*Artikel 18*

§ 1. – Elke openbare vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

- 1° leegstaande woningen;
- 2° de woningen bedoeld in de artikel 9 en 10 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd, of waarvan de toestand niet in overeenstemming werd gebracht, overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht wordt bewoond.

§ 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd :

- 1° als zij onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet;
- 2° of gedurende een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met het huisraad dat vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder;
- 3° of als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder.

*Artikel 19*

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1°, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de leegstaande woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen.



Le loyer proposé par l'opérateur immobilier public est calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement.

Le titulaire de droits réels dispose d'un délai d'un mois pour faire part de sa réponse.

§ 2. – En cas de refus du titulaire de droits réels sans motifs sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans le délai visé au § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien dans un délai fixé par l'opérateur immobilier public, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent paragraphe.

§ 3. – A l'expiration du délai visé au § 2, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### Article 20

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les cas visés à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée d'exécuter les travaux requis dans les conditions fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au propriétaire devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1<sup>o</sup> la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 2<sup>o</sup> la rémunération de l'opérateur immobilier public, destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 3<sup>o</sup> le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au propriétaire. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2<sup>o</sup>, les frais d'entretien et de réparation et tout autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui restent à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 4<sup>o</sup> les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du propriétaire;
- 5<sup>o</sup> les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du propriétaire.

Le titulaire de droits réels dispose d'un mois pour faire part de sa réponse.

§ 2. – En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans le délai visé au § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de réaliser les travaux dans un délai fixé par l'opérateur immobilier public, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, et de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent paragraphe.

De door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huur wordt berekend op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld.

De houder van zakelijke rechten beschikt over een termijn van één maand om zijn antwoord bekend te maken.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten zonder ernstige reden weigert of niet antwoordt binnen de in § 1, laatste lid, bedoelde termijn, dan stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed binnen een door de openbaar vastgoedbeheerder vastgestelde termijn van minstens twee maanden te verhuren.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in deze paragraaf.

§ 3. – Bij het verstrijken van de in § 2 bedoelde termijn kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder zoals voorgeschreven in artikel 21.

#### Artikel 20

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning bij aangetekend schrijven voor de werken uit te voeren die vereist zijn door de voorwaarden bepaald in de bij de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de eigenaar wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1<sup>o</sup> de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 2<sup>o</sup> de honorering van de openbaar vastgoedbeheerder, bestemd om de kosten terug te betalen van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;
- 3<sup>o</sup> de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de eigenaar worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2<sup>o</sup>, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat aan hun terugbetaling wordt toegewezen;
- 4<sup>o</sup> de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de eigenaar;
- 5<sup>o</sup> de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de eigenaar.

De houder van zakelijke rechten beschikt over een maand om zijn antwoord bekend te maken.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet binnen de in § 1, laatste lid, bedoelde termijn antwoordt, dan stelt de openbaar vastgoedbeheerder hem in gebreke om de vereiste werken binnen een door de openbaar vastgoedbeheerder bepaalde termijn van minstens twee maanden uit te voeren.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van deze termijn en de vereiste werken uit te voeren.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in deze paragraaf.

§ 3. – A l'expiration du délai visé au § 2, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### Article 21

§ 1<sup>er</sup>. – L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19, § 3 et 20, § 3.

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien à titre d'habitation sociale au sens de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public son opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§ 3. – Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. – L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 8.

#### Article 22

§ 1<sup>er</sup>. – A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. – En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. – Lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20.

### CHAPITRE 3 De la tutelle

#### Article 23

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dans tous les cas où les communes sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

§ 3. – Na het verstrijken van de in § 2 bedoelde termijn van drie maanden kan het openbaar beheersrecht door een openbaar vastgoedbeheerder uitgeoefend worden zoals voorgeschreven in artikel 21.

#### Artikel 21

§ 1. – De openbaar vastgoedbeheerder stelt de houder van zakelijke rechten bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 19, § 3, en 20, § 3.

§ 2. – Vanaf de in de § 1 bedoelde bekendmaking is de openbaar vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang, te rekenen vanaf de renovatie van het goed, bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om deze te verhuren als sociale woning in de zin van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, en voor de uitvoering van de vereiste werken met het oog op deze verhuur.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van zakelijke rechten.

§ 3. – Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van zakelijke rechten het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. – De openbaar vastgoedbeheerder treedt op in de plaats van de houder van zakelijke rechten om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 8.

#### Artikel 22

§ 1. – Op ieder moment kan de houder van zakelijke rechten middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande kosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks is aangegaan. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. – Als de houder van zakelijke rechten de woning na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, wordt zij bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt tegen een huurgeld dat ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde en overeenkomstig artikel 19 of 20 berekende huur.

### HOOFDSTUK 3 Toezicht

#### Artikel 23

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen of de handelingen te treffen, een vervangingstoezicht uit voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défallante.

**TITRE IV  
DISPOSITION FINALE**

*Article 24*

L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

*Article 25*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Fait à Bruxelles, le

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président chargé des Pouvoirs Locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation Urbaine et de la Recherche Scientifique,

François-Xavier de DONNEA

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangings-toezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

**TITEL 4  
SLOTBEPALING**

*Artikel 24*

De ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen wordt opgeheven.

*Artikel 25*

Deze ordonnantie treedt in werking op de door de Regering vastgestelde datum.

Gedaan te Brussel op

Voor de Regering

De Minister-Voorzitter, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

François-Xavier de DONNEA

De Minister bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie et Huisvesting,

Eric TOMAS

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 13 novembre 2002, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance « relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1<sup>er</sup> partie) », après avoir examiné l'affaire en ses séances des 10 décembre 2002, 17 décembre 2002 et 14 janvier 2003, a donné, à cette dernière date, l'avis suivant :

### PORTEE ET FONDEMENT LEGAL DU PROJET

1. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis comprend la première partie du nouveau Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette partie contient des dispositions générales en matière de droit au logement et d'instruments de la politique du logement.

Le projet confirme le droit au logement sous la forme d'un droit à un logement décent (article 3).

Les instruments de la politique du logement sont de deux ordres : les normes de qualité et le droit de gestion publique.

Les normes de qualité emportent des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (article 4). Un logement ne peut être mis en location s'il n'est pas satisfait à ces critères (article 5). Pour prouver qu'il est satisfait aux critères, un « certificat de conformité » peut être demandé (articles 6 et 11). Pour les logements meublés et les petits logements, il existe une obligation d'obtenir une « attestation de conformité » avant la mise en location (articles 7, 9 et 12). Une « attestation de contrôle de conformité » doit être demandée pour établir qu'un bien mis en location qui ne satisfaisait pas aux conditions, répond désormais aux conditions de qualité (articles 8 et 16).

Un « Service d'inspection régionale » est créé en vue du contrôle de la qualité des logements et de la délivrance des certificats et attestations visés (articles 10, 15 et 17).

Le « droit de gestion publique des logements » constitue le deuxième instrument de la politique du logement (articles 20 à 25). Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique sur les logements inoccupés, ainsi que sur les logements qui ne répondent pas aux normes de qualité et qui ne font pas l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration nécessaires. Après avoir suivi une procédure déterminée, l'opérateur immobilier est habilité à gérer provisoirement le logement et il peut y effectuer les travaux nécessaires et mettre lui-même le logement en location à titre d'habitation social.

### COMPETENCE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

2.1. Le Conseil d'Etat a déjà examiné, entre autres dans son avis 30.228/VR du 26 septembre 2000, la problématique de la compétence des régions en matière de logement, notamment à l'égard des logements mis en location. A cette occasion, le Conseil d'Etat a recherché explicitement un règlement qui, du point de vue de la délimitation des compétences respectives de l'autorité fédérale et des régions, observe au mieux le principe de la sécurité juridique (1).

(1) Avis sur une proposition d'ordonnance relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, Doc. parl., C.R.B., 2000-2001, n° A-200/2.

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, derde kamer, op 13 november 2002 door de Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1<sup>e</sup> deel) », heeft, na de zaak te hebben onderzocht op de zittingen van 10 december 2002, 17 december 2002 en 14 januari 2003, op laatstvermelde datum het volgende advies gegeven :

### STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie bevat het eerste deel van een nieuwe Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit deel bevat algemene bepalingen inzake het recht op huisvesting en inzake de instrumenten van het huisvestingsbeleid.

Het ontwerp bevestigt het recht op huisvesting, onder de vorm van een recht op een behoorlijke woning (artikel 3).

De instrumenten van het huisvestingsbeleid zijn tweërlei : de kwaliteitsnormen en het openbaar beheersrecht.

De kwaliteitsnormen houden verplichtingen in inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (artikel 4). Een woning mag niet verhuurd worden als niet aan deze vereisten is voldaan (artikel 5). Om te bewijzen dat aan de vereisten is voldaan, kan een « conformiteitsbewijs » worden aangevraagd (artikelen 6 en 11). Voor gemeubelde en kleine woningen bestaat er een verplichting om, vóór het te huur stellen, een « conformiteitstest » te verkrijgen (artikelen 7, 9 en 12). Een « attest voor conformiteitscontrole » moet worden aangevraagd om vast te stellen dat een te huur gesteld goed dat niet aan de voorwaarden voldeed, voortaan wel aan de kwaliteitsvereisten beantwoordt (artikelen 8 en 16).

Voor de controle van de kwaliteit van de woningen en het afleveren van de genoemde bewijzen en attesten wordt een « Gewestelijke Inspectiedienst » opgericht (artikelen 10, 15 en 17).

Het tweede instrument van het huisvestingsbeleid is het zogenaamde « openbaar beheersrecht van woningen » (artikelen 20 tot 25). Elke openbare vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op leegstaande woningen, alsmede op woningen die niet aan de kwaliteitsnormen voldoen en waaraan niet de nodige renovatie- of verbeteringswerken worden uitgevoerd. Na een bepaalde procedure wordt de vastgoedbeheerder bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, en kan hij daaraan de nodige werken uitvoeren en de woning zelf als sociale woning verhuuren.

### BEVOEGDHEID VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

2.1. De Raad van State heeft de problematiek van de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting, met name ten aanzien van huurwoningen, onder meer onderzocht in zijn advies 30.228/VR van 26 september 2000. De Raad van State heeft daarbij uitdrukkelijk naar een regeling gezocht die, op het vlak van de afbakening van de respectieve bevoegdheden van de federale overheid en de gewesten, zo goed mogelijk aan het beginsel van de rechtszekerheid beantwoordt (1).

(1) Advies over een voorstel van ordonnantie betreffende de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur gesteld. Parl. St., Br. H. Raad, 2000-2001, nr. A-200/2.

Le Conseil confirme à présent les conclusions auxquelles il avait abouti à l'époque :

« En vertu de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent imposer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements. Dans l'exercice de cette compétence, elles peuvent imposer des normes en ce qui concerne l'état d'un bien destiné en particulier à la location. Tant que ces normes portent sur le logement, et pas sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire, les régions n'empiètent pas sur les compétences de l'autorité fédérale.

Les normes fixées par les régions peuvent éventuellement avoir une incidence sur la mesure dans laquelle un bien peut être légalement loué ou mis en location. Les contrats de location doivent non seulement être conformes aux règles spécifiques du droit locatif, mais aussi aux autres règles d'ordre public ou de droit impératif. Sur ce plan, aucune exception ne peut être faite en ce qui concerne les règles fixées par les autorités régionales dans les limites de leurs sphères de compétences respectives. Le cas échéant, les régions peuvent d'ailleurs estimer que les règles qu'elles ont édictées sont d'une importance telle qu'elles peuvent prévoir des sanctions pénales ou administratives en cas de non-respect de celles-ci.

En vertu de sa compétence résiduelle en matière de location de biens, il appartient à l'autorité fédérale de régler les répercussions des règles, fixées par les régions en matière de logement, sur les rapports contractuels entre le bailleur et le locataire. L'autorité fédérale peut choisir de n'édicter aucune règle particulière à ce sujet, auquel cas le droit commun continuera à s'appliquer (en ce qui concerne la conséquence de la méconnaissance d'une règle d'ordre public ou de droit impératif pour la validité d'un contrat). L'autorité fédérale peut également choisir d'édicter des règles particulières, dérogeant au droit commun. En tout état de cause, l'autorité fédérale devra tenir compte des restrictions qui découlent du principe de proportionnalité en ce qui concerne l'exercice de sa compétence. Ainsi, elle ne pourra pas neutraliser la portée d'une réglementation régionale en disposant, par exemple, qu'un contrat conclu en violation des normes régionales est pleinement valable » (2).

2.2. L'article 5 du projet d'ordonnance soumis actuellement pour avis impose au bailleur l'obligation de s'assurer, avant la mise en location du logement, que celui-ci répond aux critères de qualité prévus par l'ordonnance. Pour les logements meublés et les petits logements, l'article 7 du projet exige, en outre, qu'une « attestation de conformité » soit obtenue préalablement à la mise en location. Aucune autre obligation n'est imposée au bailleur.

Au regard des principes exposés ci-dessus, ces exigences ne soulèvent aucun problème de compétence.

#### OBSERVATIONS GENERALES

3. L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés dispose que les logements meublés ne peuvent être mis en location ou loués que s'ils correspondent à certaines normes de qualité et de sécurité et si le bailleur a obtenu préalablement un permis de la commune.

Le présent projet d'ordonnance est relatif à tous les logements, et en particulier aux logements meublés et aux petits logements mis en location. Le projet qui empiète ainsi sur l'ordonnance citée devra prévoir la suppression partielle de celle-ci.

(2) Avis 30.228/VR, o.c., p. 5.

De Raad kwam toen tot de volgende conclusies, die hij thans bevestigt :

« Op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting, kunnen de gewesten normen opleggen in verband met de veiligheid, de gezondheid of de woonbaarheid van woningen. Zij kunnen, in de uitoefening van die bevoegdheid, normen opleggen in verband met de staat van een goed dat in het bijzonder voor verhuuring bestemd is. Zolang de normen betrekking hebben op de woning, en niet op de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder, treden de gewesten niet op het terrein van de federale overheid.

De door de gewesten vastgestelde normen kunnen eventueel wel gevolgen hebben voor de mate waarin een goed wettig te huur gesteld of verhuurd kan worden. Huurovereenkomsten dienen niet enkel in overeenstemming te zijn met de specifieke regels van het huurrecht, maar ook met de andere regels van openbare orde of van dwingend recht. Op dit vlak kan geen uitzondering gemaakt worden voor regels die, binnen hun respectieve bevoegdheidssfeer, zijn vastgesteld door gewestelijke overheden. In voorkomend geval kunnen de gewesten de door hen vastgestelde regels trouwens ook zo belangrijk vinden, dat zij in strafsancities of administratieve sancties kunnen voorzien voor het geval dat die regels niet geëerbiedigd zouden worden.

Op grond van haar residuaire bevoegdheid inzake de huur van goederen, staat het aan de federale overheid omde weerslag te regelen van de door de gewesten in verband met de huisvesting vastgestelde regels op de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder. De federale overheid kan verkiezen op dit punt geen bijzondere regels vast te stellen, in welk geval het gemeen recht (in verband met het gevolg van de miskening van een regel van openbare orde of van dwingend recht op de geldigheid van een overeenkomst) zal blijven gelden. De federale overheid kan er ook de voorkeur aan geven om specifieke regels vast te stellen, die van het gemeen recht afwijken. In elk geval zal de federale overheid rekening moeten houden met de beperkingen die, in verband met de uitoefening van haar bevoegdheid, uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeien. Zo zal zij de draagwijdte van een gewestelijke regeling niet mogen tenietdoen, door bijvoorbeeld te bepalen dat een overeenkomst die in strijd met de gewestelijke normen tot stand is gekomen, volkomen geldig is » (2).

2.2. Artikel 5 van het thans voor advies voorgelegde ontwerp van ordonnantie legt aan de verhuurder te verplichting op om, vóór het te huur stellen van de woning, zich ervan te vergewissen dat de woning voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de ordonnantie. Voor de gemeubelde en kleine woningen vereist artikel 7 van het ontwerp bovendien dat, voorafgaand aan het te huur stellen, een « conformiteitsattest » wordt verkregen. Aan de verhuurder worden geen andere verplichtingen opgelegd.

In het licht van de hiervóór uiteengezette beginselen, doen deze vereisten geen bevoegdheidsrechtelijk probleem rijzen.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN

3. De ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen bepaalt dat gemeubelde woningen slechts verhuurd of te huur mogen gesteld, als ze aan bepaalde kwaliteits- en veiligheidsnormen voldoen en als de verhuurder vooraf van de gemeente een vergunning heeft verkregen.

Het voorliggende ontwerp van ordonnantie heeft betrekking op alle woningen, en in het bijzonder op de gemeubelde en kleine woningen die te huur worden gesteld. Het ontwerp, dat aldus gedeeltelijk treedt op het terrein van de genoemde ordonnantie, zal moeten voorzien in de gedeeltelijke opheffing ervan.

(2) Advies 30.228/VR, o.c., p. 5.

4. Dans le projet, les notions de « logement », « immeuble » (par exemple article 12, § 2, alinéa 2), « bien immobilier » (par exemple article 7, alinéa 1<sup>er</sup>), et « bien » (par exemple article 6) sont utilisées pêle-mêle. Il est recommandé d'utiliser en la matière une terminologie uniforme.

5. Selon les articles 6, 7 et 8 du projet, les certificats et attestations visés dans le projet sont délivrés par l'« Administration régionale ». Suivant l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, lesdits certificats et attestations sont délivrés par le « Service d'inspection régionale »; aux articles 11, 12 et 16, il est également question de la délivrance de certificats et attestations par le « Service d'inspection régionale ».

Il est recommandé de définir toujours, de la même manière, le service compétent. Le Conseil d'Etat suggère d'utiliser chaque fois l'expression « Service d'inspection régionale » et d'inscrire à l'article 2 une définition de cette notion.

6. Les règles relatives au certificat ou à l'attestation de conformité soulèvent la question de savoir si elles présentent suffisamment de cohérence.

6.1. La demande d'un certificat de conformité est facultative (article 6). Dès lors que le bailleur demande un tel certificat, il en résulte toujours une enquête du Service d'inspection régionale. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement en location (article 11). Le bailleur supporte ici le risque de l'initiative qu'il a prise.

S'il s'agit d'un logement meublé ou d'un petit logement, le bailleur est tenu de demander une attestation de conformité. A sa demande, il doit joindre une déclaration établie par lui dans laquelle il atteste que le logement répond aux conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement (article 7). Cette demande n'est pas toujours suivie d'une enquête sur place du Service de l'inspection régionale : celui-ci peut délivrer l'attestation au vu de la déclaration et si aucune décision n'est prise dans le délai, l'attestation est, de surcroît, délivrée « automatiquement » (article 12, § 2) (3).

Il s'avère ainsi qu'une procédure plus stricte a été prévue pour la délivrance d'un certificat facultatif que pour celle d'une attestation à laquelle les auteurs du projet, en raison de son caractère obligatoire, attachent manifestement plus d'importance.

Le Conseil d'Etat se demande s'il ne serait pas plus logique d'appliquer à l'attestation la procédure plus souple, avec enquête facultative sur place.

Le Conseil est conscient que cette observation est étroitement liée aux conceptions politiques des auteurs du projet. Elle n'a pas pour objet de porter atteinte à la liberté politique du législateur régional, lequel reste libre d'adopter les règles en projet, mais d'attirer plus particulièrement l'attention de ce dernier sur cet aspect du projet.

6.2. Par ailleurs, le projet ne précise pas si le certificat de conformité peut être demandé pour tous les logements, ou seulement pour les logements qui ne répondent pas à la qualification de logement meublé ou de petit logement.

Dans la première hypothèse, la question se pose en outre de savoir si le propriétaire qui est en possession d'un certificat de conformité pour un logement meublé ou un petit logement, est tenu, en cas de mise en location effective, de demander également une attestation de conformité. Si tel est le cas, il pourrait peut-être envisagé, pour cette situation, de prévoir un régime particulier (souple).

Le projet devrait être éclairci sur ces points.

(3) L'attestation de conformité garantit donc pas que le logement est « conforme » aux exigences. La dénomination « autorisation de location » serait peut-être plus adéquate.

4. In het ontwerp worden de begrippen « woning », « gebouw » (bijvoorbeeld artikel 12, § 2, tweede lid), « onroerend goed » (bijvoorbeeld artikel 7, eerste lid) en « goed » (bijvoorbeeld artikel 6) door elkaar gebruikt. Het verdient aanbeveling om terzake een eenvormige terminologie te hanteren.

5. Volgens de artikelen 6, 7 en 8 van het ontwerp worden de in het ontwerp bedoelde bewijzen en attesten afgegeven door het « Gewestelijk Bestuur ». Volgens artikel 10, eerste lid, worden die bewijzen en attesten afgegeven door de « Gewestelijke Inspectiedienst »; ook in de artikelen 11, 12 en 16 is sprake van de afgifte van bewijzen en attesten door de « Gewestelijke Inspectiedienst ».

Het verdient aanbeveling om de bevoegde dienst telkens op dezelfde manier te omschrijven. De Raad van State suggereert om telkens de uitdrukking « Gewestelijke Inspectiedienst » te gebruiken, en om in artikel 2 een definitie van dat begrip op te nemen.

6. De regelingen in verband met het conformiteitsbewijs en het conformiteitsattest doen de vraag rijzen of ze wel een voldoende samenhang vertonen.

6.1. Het aanvragen van een conformiteitsbewijs is facultatief (artikel 6). Als de verhuurder zulk bewijs aanvraagt, volgt er steeds een onderzoek door de Gewestelijke Inspectiedienst. Indien het bewijs wordt geweigerd, mag de verhuurder de woning niet te huur stellen (artikel 11). De verhuurder draagt hier het risico van het door hem genomen initiatief.

Gaat het om een gemeubelde of een kleine woning, dan moet de verhuurder een conformiteitsattest aanvragen. Bij zijn aanvraag moet de verhuurder een door hem opgestelde verklaring voegen, waarin hij stelt dat de woning beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting (artikel 7). Op die aanvraag volgt niet steeds een onderzoek ter plaatse door de Gewestelijke Inspectiedienst : deze kan het attest afgeven op het zicht van de verklaring, en indien binnen de termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het attest zelfs « automatisch » afgegeven (artikel 12, § 2) (3).

Aldus blijkt voor de afgifte van een facultatief bewijs in een striktere procedure te worden voorzien dan voor de afgifte van een attest waaraan, wegens het verplicht karakter ervan, door de stellers van het ontwerp kennelijk meer belang wordt gehecht.

De Raad van State vraagt zich af of het niet logischer zou zijn om de strikte procedure, met een verplicht onderzoek ter plaatse, toe te passen op het attest, en de soepelere procedure, met een facultatief onderzoek ter plaatse, toe te passen op het bewijs.

De Raad is zich ervan bewust dat deze opmerking nauw samenhangt met de beleidsinzichten van de stellers van het ontwerp. De opmerking is niet bedoeld om afbreuk te doen aan de beleidsvrijheid van de gewestelijke wetgever, die vrij blijft om de ontworpen regelingen aan te nemen, maar wel om diens bijzondere aandacht voor dit aspect te vragen.

6.2. Het ontwerp maakt bovendien niet duidelijk of het conformiteitsbewijs voor alle woningen aangevraagd kan worden, dan wel enkel voor woningen die niet beantwoorden aan de kwalificatie als gemeubelde of kleine woning.

In de eerste hypothese rijst voorts de vraag of de eigenaar die in het bezit is van een conformiteitsbewijs voor een gemeubelde of een kleine woning, in geval van effectieve verhuring verplicht is ook nog een conformiteitsbewijs aan te vragen. Indien dat het geval zou zijn, zou misschien overwogen kunnen worden om voor die situatie in een bijzondere (soepele) regeling te voorzien.

Het ontwerp zou op die punten verduidelijkt moeten worden.

(3) Het conformiteitsattest garandeert dus niet dat de woning « conform » de vereisten is. De benaming « verhuurvergunning » zou misschien passender zijn.

## OBSERVATIONS PARTICULIERES

**Intitulé**

7. La réglementation en projet est certes conçue comme la première partie d'un Code du logement, c'est-à-dire une partie qui sera complétée par des textes ultérieurs. Il n'est pas toutefois nécessaire que l'intitulé en rende compte. Celui-ci pourrait, en revanche, être rédigé comme suit :

« Projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement ».

**Arrêté de présentation**

8. Dans la formule de présentation, on écrira, « Sur la proposition du ... » au lieu de « Sur proposition du ... ».

9. Dans le texte néerlandais, il est préférable de rédiger la formule chargeant le ministre de présenter le projet au Conseil de Bruxelles-Capitale, comme suit :

« De minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt : ».

Dans le texte français, on remplacera le mot « présenté » par le mot « présenter ».

10. L'arrêt de présentation est signé par le Ministre-Président, ainsi que par le ministre et le secrétaire d'Etat qui ont le logement dans leurs attributions.

Concernant le secrétaire d'Etat précité, il y a lieu de rappeler l'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1986 relative aux institutions bruxelloises. Cette article dispose que les secrétaires d'Etat régionaux ne font pas partie du gouvernement. Ainsi que le Conseil d'Etat l'a déjà rappelé à maintes reprises, aucun pouvoir réglementaire ne peut être confié aux secrétaires d'Etat régionaux et ceux-ci ne sont pas habilités à présenter ou contresigner des projets d'arrêté au nom du gouvernement.

Dès lors, l'arrêté de présentation doit être signé par un ou plusieurs ministres du gouvernement de Bruxelles-Capitale, à l'exclusion des secrétaires d'Etat.

*Article 1<sup>er</sup>*

11. On rédigera cet article comme suit :

« Article 1<sup>er</sup>. – La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution. ».

*Article 2*

12. On rédigera la phrase introductive de cet article comme suit :

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

13.1. Du point de vue de la légistique, il n'est pas recommandé d'incorporer des dispositions réglementaires dans des définitions. En l'espèce, les dispositions sous le 7<sup>o</sup> à 10<sup>o</sup> contiennent une sorte de résumé des règles en projet en matière de certificat de conformité (article 6), d'attestation de conformité (article 7), d'attestation de contrôle de conformité (article 8) et de droit de gestion publique (article 20). De tels résumés sont non seulement redondants mais peuvent, en outre, donner lieu à des problèmes d'interprétation.

## BIJZONDERE OPMERKINGEN

**Opschrift**

7. De ontworpen regeling is weliswaar opgevat als het eerste deel van een Huisvestingscode, dit wil zeggen als een deel dat door latere teksten aangevuld zal worden. Het is evenwel niet noodzakelijk dat het opschrift hiervan blijk zou geven. Het opschrift kan integendeel moeten geredigeerd worden als volgt :

« Ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

**Indieningsbesluit**

8. In de voordrachtformule schrijf men « Op voorstel van ... » in plaats van « Op de voordracht van ... ».

9. De formule waarmee de minister belast wordt het ontwerp bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad in te dienen, wordt in de Nederlandse tekst best geredigeerd als volgt :

« De Minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt : ».

In de Franse tekst vervange men het woord « présente » door het woord « présenter ».

10. Het indieningsbesluit wordt ondertekend door de Minister-Voorzitter, en door de minister en de staatssecretaris bevoegd voor huisvesting.

Met betrekking tot de voornoemde staatssecretaris moet artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen in herinnering gebracht worden. Dit artikel bepaalt dat de gewestelijke staatssecretarissen geen deel uitmaken van de regering. Zoals de Raad van State reeds herhaalde malen heeft opgemerkt, kan geen verordenende bevoegdheid worden opgedragen aan de gewestelijke staatssecretarissen en zijn dezen niet gemachtigd om ontwerpen van besluit voor te dragen of mede te ondertekenen, in naam van de regering.

Derhalve dient het indieningsbesluit ondertekend te worden door één of meer ministers van de Brusselse Hoofdstedelijke regering, met uitsluiting van de staatssecretarissen.

*Artikel 1*

11. Men redigere dit artikel als volgt :

« Artikel 1. – Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » te noemen, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet. ».

*Artikel 2*

12. De inleidende zin van dit artikel redigere men als volgt :

« Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder : ».

13.1. Vanuit wetgevingstechnisch oogpunt is het niet aan te raden om in definities reglementaire bepalingen op te nemen. In casu houden de bepalingen sub 7<sup>o</sup> tot 10<sup>o</sup> een soort samenvatting in van de ontworpen regelingen inzake het conformiteitsbewijs (artikel 6), het conformiteitsattest (artikel 7), het attest voor conformiteitscontrole (artikel 8) en het openbaar beheersrecht (artikel 20). Zulke samenvattingen zijn niet enkel overbodig, maar kunnen bovendien tot interpretatieproblemen aanleiding geven.

Dès lors, les dispositions de l'article 2, 7° à 10°, doivent être omis.

13.2. Concernant le terme néerlandais « attest voor conformiteitscontrole », figurant dans l'article 2, 9°, et dans d'autres articles du projet, il faut encore faire remarquer que ce terme semble être une traduction moins heureuse du terme français « attestation de contrôle de conformité ». Le terme néerlandais donne l'impression que l'attestation est délivrée en vue d'un contrôle qui doit encore être effectué, alors qu'elle est, au contraire, délivrée après qu'un contrôle a eu lieu.

Le Conseil d'Etat suggère d'utiliser en néerlandais le terme « conformiteitscontroleattest » (4).

14. Dans le texte néerlandais du 11°, on écrira « het huisraad » au lieu de « de huisraad ».

La même remarque vaut pour l'article 20, § 2, 2°, du projet.

### TITRE III – CHAPITRE PREMIER

15. Le terme « obligations » est inadéquat. Mieux vaudrait utiliser le terme « exigences », comme dans l'article 3 du projet, au « conditions, critères ».

#### Article 5

16. Cet article fait référence à des sanctions visées notamment à l'article 16. Cette référence semble reposer sur une erreur.

#### Article 6

17. L'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article dispose que le bailleur peut demander à l'Administration régionale (lire : le Service d'inspection régionale) un certificat de conformité établissant que « le bien mis en location » répond aux conditions de sécurité, de salubrité et d'équipements visées à l'article 4.

A l'article 11 du projet, soit la disposition qui règle la procédure à suivre concernant la demande précitée, il est toutefois question de « toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement », ce qui semble impliquer un champ d'application plus étendu.

Il convient d'harmoniser les deux dispositions. Dès lors, à l'article 6, les mots « le bailleur » doivent être remplacés par les mots « toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement », et les mots « le bien mis en location » par les mots « le logement ».

#### Article 7

18. Mieux vaudrait rédiger l'alinéa 3 de cet article comme suit :

« En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, l'attestation de conformité ne peut être obtenue qu'à dater de la réception contradictoire provisoire des travaux. »

19. A l'alinéa 4, il est recommandé d'écrire « au jour de l'entrée en vigueur » au lieu de « au jour de l'adoption ».

(4) Cet avis continuera toutefois à utiliser le terme « attest voor conformiteitscontrole » pour éviter toute confusion.

De bepalingen van artikel 2, 7° tot 10°, dienen derhalve te worden weggelaten.

13.2. In verband met de Nederlandse term « attest voor conformiteitscontrole », bedoeld in artikel 2, 9°, en in andere artikelen van het ontwerp, moet nog opgemerkt worden dat die term een minder gelukkige vertaling lijkt te zijn van de Franse term « attestation de contrôle de conformité ». De Nederlandse term wekt de indruk dat het attest verleend wordt met het oog op een nog uit te voeren controle, terwijl het integendeel verleend wordt nadat een controle is uitgevoerd.

De Raad van State suggereert om in het Nederlands de term « conformiteitscontroleattest » te gebruiken (4).

14. In de Nederlandse tekst van 11° schrijve men « het huisraad » in plaats van « de huisraad ».

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 20, § 2, 2°, van het ontwerp.

### TITEL III – HOOFDSTUK I

15. De term « verplichtingen » is niet correct. Het verdient aanbeveling de term « vereisten » te gebruiken, zoals in artikel 3 van het ontwerp, of nog « voorwaarden, eisen ».

#### Artikel 5

16. In dit artikel wordt verwezen naar sancties bedoeld in onder meer artikel 16. Die verwijzing lijkt op een vergissing te berusten.

#### Artikel 6

17. In het eerste lid van dit artikel wordt bepaald dat de verhuurder bij het Gewestelijk Bestuur (lees : de Gewestelijke Inspectiedienst) een conformiteitsbewijs kan aanvragen, dat stelt dat « het te huur gestelde goed » beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

In artikel 11 van het ontwerp, welke bepaling de te volgen procedure voor voornoemde aanvraag regelt, is echter sprake van « iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren », hetgeen een ruimer toepassingsgebied lijkt te impliceren.

De twee bepalingen dienen op elkaar afgestemd te worden. In artikel 6 dienen derhalve de woorden « de verhuurder » te worden vervangen door de woorden « iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren », en de woorden « het te huur gestelde goed » door de woorden « de woning ».

#### Artikel 7

18. Men redigere het derde lid van dit artikel beter als volgt :

« Wanneer een huurovereenkomst wordt gesloten waarbij de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan het conformiteitsattest slechts verkregen worden vanaf de tegensprekelijke voorlopige oplevering van de werken. »

19. Het verdient aanbeveling in het vierde lid te schrijven « op de dag van de inwerkingtreding » in plaats van « op de dag van de goedkeuring ».

(4) In dit advies zal evenwel verder de term « attest voor conformiteitscontrole » gebruikt worden, om geen verwarring te creëren.



*Article 8*

20. Il est renvoyé à l'observation 35 concernant l'article 16 du projet. Si la suggestion qui y est émise est suivie, l'article 8 devra être omis.

*Article 9*

21. Cet article fixe la durée de validité de l'attestation de conformité visée à l'article 7. Pour assurer la lisibilité du texte, il serait préférable d'intégrer cette disposition à l'article 7.

*Article 10*

22. On écrira plus correctement « un expert mentionné sur une liste » plutôt que « un expert repris sur une liste ».

*Article 13*

23. Dans le texte néerlandais, on remplacera les termes « In naleving van » par « Met inachtneming van », et les termes « van persoonsgegevens ontdane » par « geanonimiseerde ».

*Article 15*

24. L'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, prévoit que le logement peut être visité par « les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale, le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin ».

La question est de savoir si la mention du gouvernement et d'un fonctionnaire délégué ne résulte pas d'une erreur. A l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5, il n'est d'ailleurs plus question des agents inspecteurs du Service d'inspection régionale.

25. Dans le texte néerlandais de l'alinéa 4 de l'article 15, § 1<sup>er</sup>, on écrira « proces-verbaal » au lieu de « verslag ».

26. Le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, devrait préciser la nature de la plainte et identifier l'autorité auprès de laquelle il y a lieu de l'introduire.

27. Le paragraphe 3 organise la procédure suivie lorsqu'il est constaté que le logement ne remplit pas ou ne remplit plus les conditions prévues à l'article 4.

Selon l'alinéa 4, « le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés ou retirés » si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés dans le délai prévu à cet effet.

Les auteurs du projet semblent perdre de vue l'hypothèse où le logement serait mis en location ou loué sans que le bailleur soit en possession d'un certificat de conformité, d'une attestation de conformité ou d'une attestation de contrôle de conformité. En pareil cas de figure, le Service d'inspection régionale devrait pouvoir interdire de poursuivre la location du logement.

Le texte devrait d'ailleurs de même interdire en termes exprès de continuer à louer le logement en cas de refus ou de retrait du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

Le Conseil d'Etat suggère dès lors de rédiger comme suit la deuxième phrase du paragraphe 3, alinéa 4 :

« Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 16 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certi-

*Artikel 8*

20. Er wordt verwezen naar opmerking 35 in verband met artikel 16 van het ontwerp. Indien de daarin vervatte suggestie wordt gevolgd, dient artikel 8 weggelaten te worden.

*Artikel 9*

21. Dit artikel bepaalt de duurtijd van het in artikel 7 bedoelde conformiteitsattest. Voor de leesbaarheid van de tekst zou het beter zijn die bepaling te integreren in dat artikel 7.

*Artikel 10*

22. Correct is « een deskundige vermeld op een lijst » en niet « een deskundige vervat op een lijst ».

*Artikel 13*

23. In de Nederlandse tekst vervange men de woorden « In naleving van » door « Met inachtneming van », en de woorden « van persoonsgegevens ontdane » door « geanonimiseerde ».

*Artikel 15*

24. In artikel 15, § 1, eerste lid, wordt bepaald dat de woning bezocht kan worden door « de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, de regering of de hierna gemachtigde ambtenaar ».

De vraag rijst of de vermelding van de Regering en van een gemachtigde ambtenaar niet op een vergissing berust. In artikel 15, § 1, vijfde lid, is trouwens nog enkel sprake van de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst.

25. In de Nederlandse tekst van het vierde lid van artikel 15, § 1, schrijve men « proces-verbaal » in plaats van « verslag ».

26. In paragraaf 2, eerste lid, 2<sup>o</sup>, dient nader gepreciseerd te worden welke de aard van de klacht is en bij welke instantie die klacht moet worden ingediend.

27. Paragraaf 3 regelt de procedure nadat vastgesteld is dat de woning niet of niet meer beantwoordt aan de vereisten bedoeld in artikel 4.

Blijkens het vierde lid wordt, bij gebreke van uitvoering van de noodzakelijke werken binnen de daartoe bepaalde termijn, « het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole geweigerd of ingetrokken ».

De stellers van het ontwerp lijken de hypothese uit het oog te verliezen dat de woning te huur gesteld of verhuurd wordt, zonder dat de verhuurder in het bezit is van een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een attest voor conformiteitscontrole. In die hypothese zou de Gewestelijke Inspectiedienst het verbod moeten kunnen opleggen om de woning nog verder te verhuren.

Overigens zou uitdrukkelijk bepaald moeten worden dat ook in geval van weigering of intrekking van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole, het verbod wordt opgelegd om de woning nog verder te verhuren.

De Raad van State stelt dan ook voor om de tweede volzin van paragraaf 3, vierde lid, te redigeren als volgt :

« Bij gebreke van uitvoering van de werken binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod ter kennis gebracht, als bedoeld in arti-

ficat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés ou retirés. ».

28. Le paragraphe 3, alinéa 5, prévoit une possibilité de recours contre la décision de refus ou de retrait du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

Compte tenu de l'observation faite ci-dessus (observation 27), il y aurait lieu de prévoir que la décision interdisant de continuer à mettre le logement en location ou à louer celui-ci, est susceptible de recours.

Ce recours devrait par ailleurs être ouvert contre une telle décision lorsque celle-ci résulte d'un refus du bailleur de donner accès au logement à l'agent l'inspecteur (voir l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5).

Compte tenu de ce qui précède, mieux vaudrait transformer le paragraphe 3, alinéa 5, en un paragraphe distinct que l'on pourrait rédiger comme suit :

« § ... Le bailleur peut introduire auprès du gouvernement <sup>(5)</sup> ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 16. La procédure de recours se déroule conformément à l'article 11, § 3. ».

29. Le paragraphe 4 traite de la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité.

Il ressort du paragraphe 3 que l'attestation de contrôle de conformité peut être retirée. Logiquement, il faudrait dès lors prévoir la possibilité de suspendre une telle attestation. Il y aurait lieu de compléter le paragraphe 4 en ce sens.

30. Dans le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, il est question de la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité. Le paragraphe 4, alinéa 4, prévoit par ailleurs la possibilité de retirer un certificat ou une attestation frappés de suspension.

L'exposé des motifs indique que l'une ou l'autre mesure peut être prise en fonction d'un certain nombre de circonstances concrètes. Dans un souci de sécurité juridique, il y aurait lieu de préciser dans le texte même du projet les conditions auxquelles la suspension ou le retrait peuvent ou doivent être ordonnés.

31. Au paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, il est question de délais « qui suivent (lire : prennent cours à) la réception des éventuelles observations du bailleur ».

Il faut également tenir compte de l'hypothèse où le bailleur n'aurait pas émis la moindre observation dans le délai qui lui a été imparti à cet effet.

32. Le paragraphe 4, alinéa 2, prévoit qu'en cas de suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité, le bailleur ne peut louer le logement « jusqu'à la levée de cette suspension ».

Le texte devrait définir les conditions de levée de la suspension. Il pourrait également préciser qu'après un certain laps de temps, la suspension est convertie d'office en retrait ou peut être convertie en retrait par le Service d'inspection régionale.

(5) Eu égard à la définition inscrite à l'article 2, 2<sup>o</sup>, on remplacera les termes « gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale » par « gouvernement ».

kel 16; in voorkomend geval wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole geweigerd of ingetrokken. ».

28. Paragraaf 3, vijfde lid, voorziet in een mogelijkheid van beroep tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het attest voor conformiteitscontrole wordt geweigerd of ingetrokken.

Gelet op hetgeen hiervóór is opgemerkt (opmerking 27), zou bepaald moeten worden dat beroep openstaat tegen de beslissing waarbij verbod wordt opgelegd om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuuren.

Dat beroep zou bovendien ook moeten openstaan tegen een zodanige beslissing als die het gevolg is van een weigering van de verhuurder om aan de ambtenaar-inspecteur toegang tot de woning te geven (zie artikel 15, § 1, vijfde lid).

Rekening houdend met het voorgaande, kan paragraaf 3, vijfde lid, beter omgevormd worden tot een afzonderlijke paragraaf, luidend als volgt :

« § ... Tegen de beslissing waarbij het verbod wordt opgelegd als bedoeld in artikel 16, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering <sup>(5)</sup> of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 11 § 3. ».

29. Paragraaf 4 handelt over de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest.

Uit paragraaf 3 blijkt dat het attest voor conformiteitscontrole het voorwerp kan zijn van een intrekking. Logischerwijze moet dan ook voorzien worden in de mogelijkheid tot opschorting van zulk attest. Paragraaf 4 moet in die zin aangevuld worden.

30. In paragraaf 4, eerste lid, is sprake van de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest. In paragraaf 4, vierde lid, wordt voorts voorzien in de mogelijkheid tot intrekking van een opgeschort bewijs of attest.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat het nemen van de ene of de andere maatregel afhankelijk is van een aantal concrete omstandigheden. Omwille van de rechtszekerheid zou in de tekst zelf van het ontwerp bepaald moeten worden onder welke voorwaarden de opschorting of de intrekking kan of moet worden bevolen.

31. In paragraaf 4, eerste lid, is sprake van termijnen « die ingaan bij ontvangst van de eventuele opmerkingen van de verhuurder ».

Er moet ook rekening gehouden worden met de hypothese dat de verhuurder binnen de hem daartoe gegeven termijn helemaal geen opmerking heeft gemaakt.

32. Volgens paragraaf 4, tweede lid, mag de verhuurder, in geval van opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest, de woning niet verhuren « tot de opschorting wordt opgeheven ».

Er zou bepaald moeten worden onder welke voorwaarden de opschorting kan worden opgeheven. Eventueel zou ook bepaald kunnen worden dat de opschorting na verloop van een bepaalde termijn van rechtswege wordt omgezet in een intrekking, of door de Gewestelijke Inspectiedienst omgezet kan worden in een intrekking.

(5) Gelet op de definitie vervat in artikel 2, 2<sup>o</sup>, dienen de woorden « Brusselse Hoofdstedelijke Regering » vervangen te worden door « Regering ».

33. Compte tenu, notamment, de la proposition de texte faite ci-dessus à propos du paragraphe 3, alinéa 5 (observation 28), on pourrait rédiger comme suit le paragraphe 4, alinéa 3 :

« Le bailleur peut introduire un recours contre la décision portant suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité (ou de l'attestation de contrôle de conformité) auprès du gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément à l'article 11, § 3. ».

34. Le paragraphe 4, alinéa 4, prévoit que la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité est convertie en un retrait de ceux-ci lorsque le bailleur n'a pas effectué les travaux nécessaires dans le délai qui lui a été imparti.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas l'utilité de cette disposition. Si le bailleur ne réalise pas les travaux nécessaires dans le délai imparti, le retrait du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité résulte déjà du paragraphe 3, alinéa 4. Il n'est pas nécessaire de confirmer cette règle lorsque la suspension du certificat de conformité ou de l'attestation de conformité intervient pendant le délai imparti pour l'exécution des travaux.

#### Article 16

35. Cet article doit se lire en combinaison avec l'article 8. Il contient des dispositions en ce qui concerne non seulement l'interdiction de mettre en location un logement qui ne remplit pas les conditions, mais également la possibilité d'obtenir une attestation de contrôle de conformité pour un tel logement après la réalisation des travaux qui s'imposent.

Le Conseil d'Etat considère qu'il serait préférable d'incorporer les dispositions des articles 8 et 16 dans un seul et même article, qu'il suggère de rédiger comme suit :

« Art. ... – L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci, qui est infligée dans les cas visés à l'article 15, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5, et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 11. ».

#### Article 20

36. Selon le paragraphe 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, un opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des « logements visés aux articles 11 et 12 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le gouvernement ».

La référence aux articles 11 et 12 manque de clarté. Compte tenu de l'article 15, § 5, l'objectif poursuivi semble être de limiter l'exercice du droit de gestion aux logements frappés d'une interdiction relative à la poursuite de leur mise en location ou de leur location. Il est recommandé de préciser l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, en ce sens.

La référence à un délai qu'il appartient au gouvernement de fixer suscite elle aussi certaines interrogations. S'il s'agit du délai octroyé avant

33. Mede gelet op het tekstvoorstel dat hiervóór gedaan is voor paragraaf 3, vijfde lid (opmerking 28), kan paragraaf 4, derde lid, geredigeerd worden als volgt :

« Tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest (of het attest voor conformiteitscontrole) wordt opgeschort, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 11, § 3. ».

34. Paragraaf 4, vierde lid, voorziet in de omzetting van de opschorting van het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest in de intrekking ervan, als de verhuurder binnen de hem verleende termijn de noodzakelijke werken niet heeft uitgevoerd.

De Raad van State ziet niet in wat het nut is van die bepaling. Als de verhuurder de noodzakelijke werken niet binnen de termijn uitvoert, dan volgt reeds uit paragraaf 3, vierde lid, dat het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest wordt ingetrokken. Er bestaat geen behoefte om die regeling te bevestigen, in het geval dat het conformiteitsbewijs of het conformiteitsattest opgeschort is gedurende de termijn die verleend is voor het uitvoeren van de werken.

#### Artikel 16

35. Dit artikel moet gelezen worden in samenhang met artikel 8. Het bevat bepalingen, zowel in verband met het verbod om een woning te huur te stellen die niet aan de vereisten beantwoordt, als in verband met de mogelijkheid om voor een dergelijke woning, na de uitvoering van de nodige werken, een attest voor conformiteitscontrole te verkrijgen.

Het komt de Raad van State voor dat de bepalingen van de artikelen 8 en 16 beter verwerkt kunnen worden in één artikel. Voor dat ene artikel wordt de volgende tekst voorgesteld :

« Art. .... – Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, vijfde lid, en § 3, vierde lid, wordt ter kennis gebracht van de verhuurder, de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De burgemeester zorgt voor de tenuitvoerlegging van het verbod.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod als bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring, genomen met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, op grond dat de woning niet beantwoordt aan een vereiste als bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een attest voor conformiteitscontrole heeft verkregen.

De procedure voor de afgifte van het attest voor conformiteitscontrole verloopt overeenkomstig het bepaalde in artikel 11. ».

#### Artikel 20

36. Volgens paragraaf 1, 2<sup>o</sup>, beschikt een openbare vastgoedbeheerder over een openbaar beheersrecht met betrekking tot « de woningen bedoeld in de (artikelen) 11 en 12 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd binnen de door de Regering vastgestelde termijnen ».

De verwijzing naar de artikelen 11 en 12 is niet duidelijk. Gelet op artikel 15, § 5, lijkt het de bedoeling te zijn dat het beheersrecht enkel uitgeoefend kan worden ten aanzien van de woningen waarvoor een verbod is opgelegd om ze verder te huur te stellen of te verhuren. Het verdient aanbeveling artikel 20, § 1, 2<sup>o</sup>, in die zin te preciseren.

Ook de verwijzing naar een door de Regering vastgestelde termijn doet vragen rijzen. Zo het gaat om de termijn die verleend werd vóórdat het

que l'interdiction précitée n'ait été imposée (voir l'article 15, § 3, alinéa 4), il n'y a pas lieu d'en faire une nouvelle fois état (à supposer que l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, se réfère à l'interdiction en question); s'il s'agit d'un nouveau délai, il serait préférable, par souci de clarté, de le préciser expressément.

37. A la fin du paragraphe 2, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, on écrira chaque fois : « à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire. ».

#### Article 23

38. Selon cet article, l'opérateur immobilier public peut exercer la gestion d'un logement contre le gré du propriétaire. Dans ce cas, l'opérateur est habilité à louer le logement à titre d'habitation sociale et à réaliser les travaux qui s'imposent dans la perspective de cette location. En cas de location, le titulaire de droits réels perçoit le loyer, après déduction des frais de gestion.

L'exercice du droit de gestion publique constitue une ingérence majeure dans le droit de propriété. Le propriétaire n'est certes pas privé de ses biens, mais est empêché de continuer à en user. Le texte en projet doit donc être considéré comme un règlement de l'usage des biens au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme.

Pour qu'une mesure soit compatible avec l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, susvisé, trois conditions doivent être remplies : il faut que la mesure soit conforme à la législation nationale, qu'elle poursuive l'intérêt général et qu'elle soit proportionnelle au but visé.

Les deux premières conditions semblent remplies en l'espèce.

Quant à la troisième condition, relative à la proportionnalité de la mesure, il convient d'opérer une distinction.

En tant qu'elle s'applique à un logement inoccupé (voir l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>), la mesure semble proportionnelle au but visé, à savoir la promotion du logement.

En tant qu'elle s'applique à un logement frappé d'une interdiction relative à la poursuite de sa mise en location ou de sa location (voir l'article 20, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, ainsi que l'observation 36), on ne peut exclure qu'il s'agisse d'un logement occupé par le propriétaire ou par le titulaire d'un droit réel, même si le logement ne remplit pas les conditions prescrites par l'article 4 du projet. On n'aperçoit pas d'emblée si le principe de proportionnalité est encore respecté en pareille occurrence. Les auteurs du projet devraient indiquer dans l'exposé des motifs à quel titre la mesure projetée peut se justifier dans ce cas.

#### Article 25

39. Cet article prévoit que les contestations relatives au droit de gestion publique relèvent de la compétence du juge de paix du lieu où est située l'habitation et que toute contestation doit être introduite au moyen de la requête contradictoire prévue aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire.

Or, la compétence dont elles disposent en matière de logement ne permet pas aux régions d'édicter de telles règles, qui concernent la compétence des juridictions ainsi que la procédure. La Région de Bruxelles-Capitale ne pourrait dès lors les adopter que si les conditions relatives à

voornemde verbod werd opgelegd (zie artikel 15, § 3, vierde lid), is het niet nodig om daarvan nog melding te maken (in de veronderstelling dat in artikel 20, § 1, 2<sup>o</sup>, verwezen wordt naar het voornoemde verbod); zo het gaat om een nieuwe termijn, zou dit duidelijkheidshalve best met zoveel woorden bepaald worden.

37. In paragraaf 2, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>, schrijve men telkens, in fine : « behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder ».

#### Artikel 23

38. Volgens dit artikel kan de openbare vastgoedbeheerder tegen de wil van de eigenaar in, het beheer van een woning waarnemen. De beheerder is dan bevoegd om de woning te verhuren als sociale woning en om, met het oog op die verhuur, de vereiste werken uit te voeren. In geval van verhuur ontvangt de houder van de zakelijke rechten het huurgeld, na aftrek van de kosten van het beheer.

De uitoefening van het openbaar beheersrecht vormt een verregaande inmenging in het eigendomsrecht. De eigenaar van het goed wordt weliswaar niet van zijn goederen beroofd, maar hem wordt wel belet daarvan nog verder gebruik te maken. De ontworpen regeling moet dan ook beschouwd worden als een regeling van het gebruik van eigendom, in de zin van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag over de rechten van de mens.

Opdat een maatregel met voornoemd artikel 1, tweede lid, verenigbaar zou zijn, dienen drie voorwaarden te zijn vervuld, met name dat de maatregel in overeenstemming moet zijn met de nationale wet, dat de maatregel een doel van algemeen belang moet nastreven en dat de maatregel in evenredigheid moet staan met het nagestreefde doel.

De eerste twee voorwaarden lijken te dezen te zijn vervuld.

Wat de derde voorwaarde betreft, in verband met de proportionaliteit van de maatregel, moet een onderscheid worden gemaakt.

In zoverre de maatregel toegepast wordt op een leegstaande woning (zie artikel 20, § 1, 1<sup>o</sup>), lijkt ze in verhouding te staan tot het doel dat beoogd wordt, met name de bevordering van de huisvesting.

In zoverre de maatregel toegepast wordt op een woning waarvoor verbod gegeven werd om ze nog verder te huur te stellen of te verhuren (zie artikel 20, § 1, 2<sup>o</sup>, en opmerking 36), kan niet uitgesloten worden dat het gaat om een woning die door de eigenaar of door de houder van een zakelijk recht bewoond wordt, ook al voldoet de woning niet aan de vereisten bedoeld in artikel 4 van het ontwerp. Het is niet meteen duidelijk of in een dergelijk geval het evenredigheidsbeginsel nog wordt geëerbiedigd. De stellers van het ontwerp zouden in de memorie van toelichting best uiteenzetten op welke gronden de ontworpen maatregel dan verantwoord kan worden.

#### Artikel 25

39. Dit artikel bepaalt dat de vrederechter van de plaats waar de woning zich bevindt, bevoegd is voor de betwistingen inzake het openbaar beheersrecht. Bovendien wordt bepaald dat iedere betwisting ahangig moet worden gemaakt bij verzoekschrift op tegenspraak, als bedoeld in de artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Die regeling, welke enerzijds betrekking heeft op de bevoegdheid van de rechtscollèges, en anderzijds op de rechtspleging, behoort niet tot de aan de gewesten toegewezen bevoegdheid inzake huisvesting. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest zou deze regeling dan ook enkel kun-

l'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles s'avaient remplies.

Selon cette dernière disposition, les décrets – de même que les ordonnances, conformément à l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises – peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les conseils ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence. Pour ce faire, il faut en outre que la matière en question se prête à un règlement différencié et que les dispositions que le législateur décentral ou régional entend adopter n'aient qu'une incidence marginale sur cette manière.

Le Conseil d'Etat ne dispose pas des éléments matériels nécessaires pour se prononcer sur la question de savoir si les conditions précitées sont remplies, et notamment s'il « s'impose » de déroger au régime de droit commun que le législateur fédéral a défini en matière de compétence et de procédure. Les auteurs du projet auront à démontrer que l'article 25 peut se concilier avec les « compétences implicites », visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

La chambre était composée de

Messieurs	W. DEROOVER,	premier président,
	D. ALBRECHT,	conseillers d'Etat,
	P. LEMMENS,	
	H. COUSY,	assesseurs de la section de
	J. VELAERS,	législation,
Madame	F. LIEVENS,	greffier.

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

Le rapport a été présenté par M. W. PAS, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VAN CALENBERGH, référendaire.

*Le Greffier,*

F. LIEVENS

*Le Président,*

W. DEROOVER

nen treffen, wanneer de voorwaarden voor de toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen vervuld zijn.

Krachtens die laatste bepaling kunnen de decreten – en, op grond van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, ook de ordonnances – rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de raden niet bevoegd zijn, voorzover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid. Daartoe is voorts vereist dat de betrokken aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de door de decreet- of ordonnantiegever aan te nemen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

De Raad van State beschikt niet over de nodige feitelijke gegevens om zich een oordeel te kunnen vormen over de vraag of aan de voormelde voorwaarden is voldaan, en met name of het « noodzakelijk » is om af te wijken van de door de federale wetgever vastgestelde gemeenrechtelijke regeling inzake bevoegdheid en rechtspleging. Het staat aan de stellers van het ontwerp om aan te tonen dat artikel 25 ingepast kan worden in de « impliciete bevoegdheden », bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

De kamer was samengesteld uit

De heren	W. DEROOVER,	eerstevoorzitter,
	D. ALBRECHT,	staatsraden,
	P. LEMMENS,	
	H. COUSY,	assessoren van de afdeling
	J. VELAERS,	wetgeving,
Mevrouw	F. LIEVENS,	griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de heer W. PAS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer L. VAN CALENBERGH, referendaris.

*De Griffier,*

F. LIEVENS

*De Voorzitter,*

W. DEROOVER

**PROJET D'ORDONNANCE****portant le Code bruxellois du Logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Le Ministre de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé de présenter au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

TITRE I<sup>er</sup>  
**DISPOSITIONS GENERALES**

*Article 1er*

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

*Article 2*

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

- 1° Code : le Code bruxellois du logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses compétences;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société Immobilière de Service Public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement;

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE****houdende de Brusselse Huisvestingscode**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op de voordracht van de Minister belast met Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ermee belast bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad het ontwerp van ordonnantie in te dienen, waarvan de tekst hierna volgt :

TITEL I  
**ALGEMENE BEPALINGEN**

*Artikel 1*

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » te noemen, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

*Artikel 2*

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd voor Huisvesting;
- 4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 5° verhuurder : de eigenaar, de mede-eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een zakelijk recht of de huurder die de woning onderverhuurt;

- 6° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 7° certificat de conformité : le certificat, délivré au bailleur qui en a fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;
- 8° attestation de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;
- 9° attestation de contrôle de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci;
- 10° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;
- 11° logement meublé : l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier;
- 12° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements.
- 6° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 7° conformiteitsbewijs : bewijs dat aan de verhuurder op diens verzoek wordt uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken te huur gestelde woning beantwoordt aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;
- 8° conformiteitsattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;
- 9° conformiteitscontroleattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de woning die voorheen in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting werd te huur gesteld, nu wel aan deze verplichtingen beantwoordt;
- 10° openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van zakelijk rechten op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de betrokken woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren;
- 11° gemeubelde woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met andere bewoners van het gebouw dat bestemd is voor verhuuring bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huurovereenkomst of op grond van twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en het huisraad betreffen;
- 12° kleine woning : de woning waarvan de bewoonbare oppervlakte niet groter is dan 28 vierkante meter. Onder bewoonbare oppervlakte verstaat men de nuttige oppervlakte van de woonvertrekken gemeten tussen de binnenwanden die een vertrek, een deel van een vertrek of binnenruimte begrenzen, met uitsluiting van trappen, sanitaire ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor meerdere woningen samen.

## TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

### Article 3

Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les

## TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

### Artikel 3

Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Daartoe strekken de onderstaande bepalingen ertoe iedereen toe-

conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

**TITRE III  
DES INSTRUMENTS DE  
LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

**CHAPITRE 1<sup>er</sup>  
Des exigences de sécurité, de salubrité et  
d'équipement des logements**

*Article 4*

§ 1<sup>er</sup>. – Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;
- 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. – Le Gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires ou complémentaires pour certains catégories particulières de logements.

*Article 5*

Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine de sanctions prévues aux articles 14 et 15.

*Article 6*

Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'ins-

gang te waarborgen tot een woning die beantwoordt aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, binnen de voorwaarden gesteld door deze Code.

**TITEL III  
DE INSTRUMENTEN VAN  
HET HUISVESTINGSBELEID**

**HOOFDSTUK 1  
Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en  
uitrusting van de woningen**

*Artikel 4*

§ 1. – Onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan moeten de woningen de onderstaande verplichtingen naleven :

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die de minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die de minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die de minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

De Regering stelt de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan bijkomende of complementaire criteria uitvaardigen voor bepaalde specifieke categorieën van woningen.

*Artikel 5*

Niemand mag een woning te huur stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 14 en 15.

*Artikel 6*

Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan bij de Gewestelijke Inspectiedienst een confor-



pection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire. A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des normes déterminées par le Gouvernement.

#### Article 7

§ 1<sup>er</sup>. – Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régionale un formulaire, accompagnée d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, l'attestation de conformité ne peut être obtenue qu'à dater de la réception contradictoire provisoire des travaux.

§ 2. – L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§ 3. – Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Article 8

Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

miteitsbewijs aanvragen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering, dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Wanneer hem het conformiteitsbewijs wordt afgegeven, bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder. Op verzoek van de verhuurder kan het conformiteitsbewijs aangevuld worden met een omschrijving van de woning volgens een model en de normen bepaald door de Regering.

#### Artikel 7

§ 1. – Gemeubelde woningen en kleine woningen mogen slechts te huur gesteld worden nadat van de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest is verkregen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering. Het conformiteitsattest moet aangeven dat de betrokken woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4. Wanneer hem het conformiteitsattest wordt afgegeven bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder.

Om het conformiteitsattest te verkrijgen overhandigt de verhuurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst een formulier waarvan het model door de Regering wordt vastgesteld, vergezeld van een voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring, en dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4.

Wanneer een huurovereenkomst wordt gesloten waarbij de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan het conformiteitsattest slechts verkregen worden vanaf de tegensprekelijke voorlopige oplevering van de werken.

§ 2. – Het conformiteitsattest wordt opgemaakt voor een duur van zes jaar.

§ 3. – Voor de woningen die op de dag van de inwerkingtreding van het besluit van de Regering houdende organisatie van de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de bepalingen van artikel 8 reeds verhuurd zijn, beschikt de verhuurder over een termijn van twee jaar om het in het eerste lid bedoelde conformiteitsattest te verkrijgen.

#### Artikel 8

Er wordt door de Regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Deze heeft als taak toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en

visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régionale peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement. Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régionale habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régionale. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

#### Article 9

§ 1<sup>er</sup>. – Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. – Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse de délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'article 13, § 3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés à l'alinéa 2, la décision de refus est confirmée.

§ 4. – En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

uitrusting voor de woningen bedoeld in artikel 4 en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6, de conformiteitsattesten bedoeld in artikel 7 en de conformiteitscontroleattesten bedoeld in artikel 14 af te geven.

Bij de uitoefening van zijn controletaak kan de Gewestelijke Inspectiedienst, in het geval een specifieke toestand dit vereist, het advies inwinnen van een deskundige vermeld op een lijst die door de Regering is opgesteld. De Regering stelt de honoraria van de deskundigen vast, als ook de voorwaarden waaronder de Gewestelijke Inspectiedienst de deskundigen machtigt om het veldonderzoek uit te voeren. Binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden en termijnen bezorgt de deskundige na dit onderzoek zijn verslag aan de Gewestelijke Inspectiedienst. Hij bezorgt tevens een afschrift aan de verhuurder en de huurder.

#### Artikel 9

§ 1. – Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsbewijs aanvragen, volgens de door de Regering vastgestelde vorm.

§ 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de betrokken woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering. De Dienst kan het aangevraagde bewijs weigeren of afgeven. Hij kan de beslissing opschorten in afwachting van de uitvoering van de overeenkomstig artikel 13, § 3, opgelegde werken. Bij weigering dient de beslissing behoorlijk met redenen omkleed.

§ 3. – Bij weigering kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in het tweede lid bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan is de beslissing tot weigering stilzwijgend bevestigd.

§ 4. – Bij weigering mag de verhuurder de woning waarover geschil bestaat niet te huur stellen.

*Article 10*

§ 1<sup>er</sup>. – Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régionale, selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§ 2. – Dans le délai fixé par le Gouvernement, le Service d'inspection régionale délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué ainsi qu'au demandeur.

A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

*Article 11*

Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement la liste dépersonnalisée des :

- demandes de certificats, d'attestations de conformité et d'attestation de contrôle de conformité,

*Artikel 10*

§ 1. – Iedere persoon die een gemeubelde woning of een kleine woning verhuurt of wenst te verhuren, vraagt volgens de door de Regering vastgestelde vorm bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest aan en voegt hieraan de in artikel 7 bedoelde voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring toe.

§ 2. – De Gewestelijke Inspectiedienst geeft het conformiteitsattest af binnen de door de Regering vastgestelde termijn.

Voorafgaand aan de afgifte kan de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoeren waaruit moet blijken of de betrokken woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Het verslag van het onderzoek wordt bij het afgegeven attest gevoegd.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt aan de aanvrager automatisch een conformiteitsattest afgegeven.

Bij weigering dient de beslissing behoorlijk met redenen omkleed. Het verslag van het onderzoek wordt bij de weigeringsbeslissing gevoegd.

§ 3. – Bij weigering kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan is de beslissing tot weigering stilzwijgend bevestigd.

*Artikel 11*

Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks de volgende geanonimiseerde lijsten over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen :

- de aanvragen om conformiteitsbewijs, om conformiteitsattest en om conformiteitscontroleattest,

- des certificats et attestations octroyés,
- des certificats et attestations refusés.

#### *Article 12*

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

#### *Article 13*

§ 1<sup>er</sup>. – Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est porté à un mois.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées de l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

§ 2. – L'enquête visée au § 1<sup>er</sup> est effectuée :

1<sup>o</sup> soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle

- de uitgereikte bewijzen en attesten,
- de geweigerde bewijzen en attesten.

#### *Artikel 12*

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteitscontroleattest, als ook het maximumbedrag voor bijkomende kosten die aangerekend kunnen worden als er ingevolge de aanvraag voor een conformiteitsattest een onderzoek wordt ingesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 10.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 13.

#### *Artikel 13*

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, of de gemachtigde ambtenaar van de Regering, de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag pas plaatsvinden nadat de verhuurder en de huurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Als dit onderzoek gebeurt in het raam van een aanvraag voor een conformiteitsbewijs wordt de termijn van zeven dagen verlengd tot één maand.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 14 bedoelde verbod.

§ 2. – Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1<sup>o</sup> hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een con-

de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. – Sans préjudice de l'article 1722 du Code Civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§ 4. – Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 5. – Dans les délais fixés par le Gouvernement qui suivent la réception des éventuelles observations du bailleur, comme visé au § 3, ou, à défaut, à l'expiration du délai dont il disposait à cette fin, le Service d'inspection régionale se prononce sur la suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité.

formiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de artikelen 9 en 10;

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de gewestelijke inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen, van een derde die een belang kan verantwoorden of op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. – Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Een afschrift van de ingebrekestelling wordt aan de huurder toegestuurd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werkzaamheden en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, als ook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werkzaamheden moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijn die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste acht maanden bedraagt, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn. Bij gebreke van uitvoering van de werken binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod ter kennis gebracht, als bedoeld in artikel 14; in voorkomend geval, wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest geweigerd of ingetrokken.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod wordt opgelegd als bedoeld in artikel 14, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 3.

§ 5. – Binnen de door de Regering vastgestelde termijnen die ingaan bij ontvangst van de eventuele opmerkingen van de verhuurder, zoals bedoeld in § 3, of bij gebreke, bij het vervallen van de termijn waarover hij te dien einde beschikte, spreekt de Gewestelijke Inspectiedienst zich uit over de opschorting van het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest.

Pendant la durée de la période de suspension, le logement ne peut plus être loué par le bailleur, et ce jusqu'à la levée de cette suspension.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision portant suspension du certificat de conformité, de l'attestation de conformité ou de l'attestation de contrôle de conformité auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 6. – A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

#### *Article 14*

L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 5 et § 3, al. 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 9.

#### *Article 15*

Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 18 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2<sup>o</sup>;
- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;

Gedurende de opschortingsperiode mag de woning door de verhuurder niet meer verhuurd worden en dit tot de opschorting wordt opgeheven.

Tegen de beslissing waarbij het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest wordt opgeschort, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald in artikel 9, § 3.

§ 6. – Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden waarin wordt voorzien door de artikelen 19 en volgende van de Code.

#### *Artikel 14*

Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 13, § 1, 5de lid, en § 3, 4de lid, wordt ter kennis gebracht van de verhuurder, de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De burgemeester zorgt voor de tenuitvoerlegging van het verbod.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod als bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring, genomen met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, op grond dat de woning niet beantwoordt aan een vereiste als bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen.

De afgifte van het conformiteitscontroleattest verloopt overeenkomstig de procedure voorzien in artikel 9.

#### *Artikel 15*

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 18 en volgende kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen :

- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 5 een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, § 2, 2<sup>o</sup>;
- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 7 geen aanvraag voor een conformiteitsattest heeft ingediend;
- aan de verhuurder die een verklaring heeft opgesteld, zoals in artikel 7 bedoeld om een conformiteitsattest te verkrijgen, die onjuist of onwaarachtig blijkt;

- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants sus-mentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende, le bailleur mis en cause est entendu.

Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est confirmée.

#### *Article 16*

§ 1<sup>er</sup>. – Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 14, un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative.

§ 2. – Le produit des amendes prononcées en application de l'article 15 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de solidarité.

#### *Article 17*

Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

- aan de verhuurder die een woning te huur blijft stellen in strijd met de bepalingen van artikel 14.

De boete bedoeld in het eerste lid bedraagt van 3.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, in functie van het aantal inbreuken dat voor dezelfde verhuurder wordt vastgesteld. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.

In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen twee jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord.

De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in opschortend beroep gaan binnen vijftien dagen na de bekendmaking van de beslissing die hem een boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de boete bevestigd.

#### *Artikel 16*

§ 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 14 een woning verlaten een bedrag te waarborgen dat volledig of gedeeltelijk het verschil dekt tussen het oorspronkelijke en het nieuwe huurgeld, alsmede de verhuis- of installatiekosten, met inbegrip van de kost van de huurwaarborg.

§ 2. – De opbrengst van de boetes opgelegd met toepassing van artikel 15 worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

#### *Artikel 17*

Huurders die zich verplicht zien een woning te verlaten die niet of niet langer voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting hebben een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

De verschillende betrokken overheden zijn verplicht alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten.

CHAPITRE 2  
**Du droit de gestion publique des logements**

*Article 18*

§ 1<sup>er</sup>. – Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés;
  - 2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même.
- § 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :
- 1° déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale;
  - 2° ou qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;
  - 3° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

*Article 19*

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les cas visés à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, 1°, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation inoccupée de gérer son bien en vue de le mettre en location.

Le loyer proposé par l'opérateur immobilier public est calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement.

Le titulaire de droits réels dispose d'un délai d'un mois pour faire part de sa réponse.

§ 2. – En cas de refus du titulaire de droits réels sans motifs sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans le délai visé au § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien dans un délai fixé par l'opérateur immobilier public, avec un minimum de deux mois.

HOOFDSTUK 2  
**Het openbaar beheersrecht van woningen**

*Artikel 18*

§ 1. – Elke openbare vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

- 1° leegstaande woningen;
- 2° de woningen bedoeld in de artikel 9 en 10 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd, of waarvan de toestand niet in overeenstemming werd gebracht, overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht wordt bewoond.

§ 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd :

- 1° als zij onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet;
- 2° of gedurende een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met het huisraad dat vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder;
- 3° of als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder.

*Artikel 19*

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1°, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de leegstaande woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen.

De door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huur wordt berekend op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld.

De houder van zakelijke rechten beschikt over een termijn van één maand om zijn antwoord bekend te maken.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten zonder ernstige reden weigert of niet antwoordt binnen de in § 1, laatste lid, bedoelde termijn, dan stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed binnen een door de openbaar vastgoedbeheerder vastgestelde termijn van minstens twee maanden te verhuren.



La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent paragraphe.

§ 3. – A l'expiration du délai visé au § 2, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### Article 20

§ 1<sup>er</sup>. – Dans les cas visés à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée d'exécuter les travaux requis dans les conditions fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au propriétaire devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1<sup>o</sup> la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 2<sup>o</sup> la rémunération de l'opérateur immobilier public, destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 3<sup>o</sup> le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au propriétaire. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2<sup>o</sup>, les frais d'entretien et de réparation et tout autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui restent à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 4<sup>o</sup> les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du propriétaire;
- 5<sup>o</sup> les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du propriétaire.

Le titulaire de droits réels dispose d'un mois pour faire part de sa réponse.

§ 2. – En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux ou à défaut de réponse de sa part dans le délai visé au § 1<sup>er</sup>, dernier alinéa, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de réaliser les travaux dans un délai fixé par l'opérateur immobilier public, avec un minimum de deux mois.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in deze paragraaf.

§ 3. – Bij het verstrijken van de in § 2 bedoelde termijn kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder zoals voorgeschreven in artikel 21.

#### Artikel 20

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning bij aangetekend schrijven voor de werken uit te voeren die vereist zijn door de voorwaarden bepaald in de bij de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de eigenaar wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1<sup>o</sup> de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 2<sup>o</sup> de honorering van de openbaar vastgoedbeheerder, bestemd om de kosten terug te betalen van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;
- 3<sup>o</sup> de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de eigenaar worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2<sup>o</sup>, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat aan hun terugbetaling wordt toegewezen;
- 4<sup>o</sup> de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de eigenaar;
- 5<sup>o</sup> de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de eigenaar.

De houder van zakelijke rechten beschikt over een maand om zijn antwoord bekend te maken.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet binnen de in § 1, laatste lid, bedoelde termijn antwoordt, dan stelt de openbaar vastgoedbeheerder hem in gebreke om de vereiste werken binnen een door de openbaar vastgoedbeheerder bepaalde termijn van minstens twee maanden uit te voeren.

La mise en demeure vise à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, et de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent paragraphe.

§ 3. – A l'expiration du délai visé au § 2, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### *Article 21*

§ 1<sup>er</sup>. – L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19, § 3 et 20, § 3.

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien à titre d'habitation sociale au sens de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public son opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§ 3. – Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. – L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 8.

#### *Article 22*

§ 1<sup>er</sup>. – A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van deze termijn en de vereiste werken uit te voeren.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in deze paragraaf.

§ 3. – Na het verstrijken van de in § 2 bedoelde termijn van drie maanden kan het openbaar beheersrecht door een openbaar vastgoedbeheerder uitgeoefend worden zoals voorgeschreven in artikel 21.

#### *Artikel 21*

§ 1. – De openbaar vastgoedbeheerder stelt de houder van zakelijke rechten bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 19, § 3, en 20, § 3.

§ 2. – Vanaf de in de § 1 bedoelde bekendmaking is de openbaar vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang, te rekenen vanaf de renovatie van het goed, bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om deze te verhuren als sociale woning in de zin van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, en voor de uitvoering van de vereiste werken met het oog op deze verhuring.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van zakelijke rechten.

§ 3. – Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van zakelijke rechten het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. – De openbaar vastgoedbeheerder treedt op in de plaats van de houder van zakelijke rechten om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 8.

#### *Artikel 22*

§ 1. – Op ieder moment kan de houder van zakelijke rechten middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande kosten heeft terugbetaald die de openbaar vast-

immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. – En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. – Lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20.

### CHAPITRE 3 De la tutelle

#### *Article 23*

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dans tous les cas où les communes sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

### TITRE IV DISPOSITION FINALE

#### *Article 24*

L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

#### *Article 25*

La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Fait à Bruxelles, le 20 février 2003

goedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks is aangegaan. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. – Als de houder van zakelijke rechten het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. – Als de houder van zakelijke rechten de woning na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, wordt zij bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt tegen een huurgeld dat ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde en overeenkomstig artikel 19 of 20 berekende huur.

### HOOFDSTUK 3 Toezicht

#### *Artikel 23*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen of de handelingen te treffen, een vervangingstoezicht uit voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

### TITEL 4 SLOTBEPALING

#### *Artikel 24*

De ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen wordt opgeheven.

#### *Artikel 25*

Deze ordonnantie treedt in werking op de door de Regering vastgestelde datum.

Gedaan te Brussel op 20 februari 2003

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président chargé des Pouvoirs Locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation Urbaine et de la Recherche Scientifique,

François-Xavier de DONNEA

Le Ministre chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

Eric TOMAS

Voor de Regering

De Minister-Voorzitter, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

François-Xavier de DONNEA

De Minister bevoegd voor Werkgelegenheid, Economie, Energie et Huisvesting,

Eric TOMAS