

**CONSEIL DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

1^{er} JUILLET 2003

PROJET D'ORDONNANCE
portant le Code bruxellois du Logement

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

(de M. Jean-Pierre CORNELISSEN et
Mme Françoise SCHEPMANS)
(Doc. n° A-196/1 – 2000/2001)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

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

(de MM. Alain DAEMS et Yaron PESZTAT)
(Doc. n° A-200/1 – 2000/2001)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mme Isabelle EMMERY (F) et
M. Mostafa OUEZEKHTI (F)

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2002-2003

1 JULI 2003

ONTWERP VAN ORDONNANTIE
houdende de Brusselse Huisvestingscode

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

(van de heer Jean-Pierre CORNELISSEN en
mevr. Françoise SCHEPMANS)
(Doc. Nr. A-196/1 – 2000/2001)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

(van de heren Alain DAEMS en Yaron PESZTAT)
(Doc. Nr. A-200/1 – 2000/2001)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevr. Mme Isabelle EMMERY (F) en
de heer Mostafa OUEZEKHTI (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Yaron Pesztat, Président; MM. Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, Mme Isabelle Gelas, MM. Alain Nimegeers, Mostafa Ouezekhti, Mmes Caroline Persoons, Françoise Schepmans, M. Alain Daems, , Mme Fatiha Saïdi, M. Alain Bultot, Mme Michèle Carthé, M. Mohamed Daïf, Mme Isabelle Emmerly, MM. Michel Lemaire, Jos Van Assche, Mme Brigitte Grouwels.

Membres suppléants : MM. Olivier de Clippele, Jacques De Grave, Serge de Patoul, Mmes Marion Lemesre, Dominique Braeckman, M. Christos Doulkeridis, Mme Marie-Rose Geuten, MM. Bernard Ide, Mohamed Azzouzi, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Erik Arckens.

Autres membres : Mme Françoise Bertieaux, M. Jean-Jacques Boelpaep, Mmes Danielle Caron, Magda De Galan, M. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Mmes Amina Derbaki Sbai, Dominique Dufourny, MM. Dominiek Lootens-Stael, Claude Michel, Joseph Parmentier, Mme Marie-Jeanne Riquet, MM. François Roelants du Vivier, Mahfoudh Romdhani, Philippe Smits.

Voir :

Documents du Conseil :

A-416/1 – 2002/2003 : Projet d'ordonnance.
 A-196/1 – 2000/2001 : Proposition d'ordonnance.
 A-200/1 – 2000/2001 : Proposition d'ordonnance.
 A-200/2 – 2000/2001 : Avis du Conseil d'Etat.

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : De heer Yaron Pesztat, Voorzitter; de heren Jean-Pierre Cornelissen, Vincent De Wolf, mevr. Isabelle Gelas, de heren Alain Nimegeers, Mostafa Ouezekhti, mevr. Caroline Persoons, mevr. Françoise Schepmans, de heer Alain Daems, mevr. Fatiha Saïdi, de heer Alain Bultot, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohamed Daïf, mevr. Isabelle Emmerly, de heren Michel Lemaire, Jos Van Assche, mevr. Brigitte Grouwels.

Plaatsvervangers : De heren Olivier de Clippele, Jacques De Grave, Serge de Patoul, mevr. Marion Lemesre, mevr. Dominique Braeckman, de heer Christos Doulkeridis, mevr. Marie-Rose Geuten, de heren Bernard Ide, Mohamed Azzouzi, Denis Grimberghs, Joël Riguelle, Erik Arckens.

Andere leden : Mevr. Françoise Bertieaux, de heer Jean-Jacques Boelpaep, mevr. Danielle Caron, mevr. Magda De Galan, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, mevr. Amina Derbaki Sbai, mevr. Dominique Dufourny, de heren Dominiek Lootens-Stael, Claude Michel, Joseph Parmentier, mevr. Marie-Jeanne Riquet, de heren François Roelants du Vivier, Mahfoudh Romdhani, Philippe Smits.

Zie :

Stukken van de Raad :

A-416/1 – 2002/2003 : Ontwerp van ordonnantie.
 A-196/1 – 2000/2001 : Voorstel van ordonnantie.
 A-200/1 – 2000/2001 : Voorstel van ordonnantie.
 A-200/2 – 2000/2001 : Advies van de Raad van State.

Table des matières

I. Rétroactes.....	5
1. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson concernant l'avant-projet de Code en préparation (séance du 3 juillet 2001).....	5
2. Echange de vues.....	15
II. Avant-projet d'ordonnance relative au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1ère partie) (Réunion du 10 décembre 2002) .	25
1. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson concernant l'avant-projet de Code soumis à l'avis du Conseil d'Etat	25
2. Echange de vues.....	30
III. Auditions.....	38
1. de M. Jan Mertens, directeur adjoint à l'Administration flamande de l'Aménagement du territoire, du Logement et des Monuments et Sites.....	38
2. de M. Charles Mertens, inspecteur général à la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne.....	46
3. Echange de vues.....	55
IV. Projet de Code du Logement.....	69
1. Exposé introductif du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson	69
2. Discussion générale.....	73
3. Discussion des articles.....	165
4. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance.....	234
5. Lecture et approbation du rapport.....	235
V. Texte adopté par la commission.....	236
VI. Annexes.....	251
1. Amendements n ^{os} 1 à 100.....	251
2. Avant-Projet d'ordonnance, adopté en première lecture par le Gouvernement, soumis à l'avis du Conseil consultatif du Logement.....	292
3. Avis du Conseil consultatif du Logement (sur le texte de l'avant-projet adopté en première lecture).....	302
4. Tableau des loyers pratiqués par les AIS	311

Inhoudstafel

I. Voorgeschiedenis	5
1. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Alain Hutchinson over het voorontwerp van Huisvestingscode (vergadering van 3 juli 2001).....	5
2. Gedachtewisseling.....	15
II. Voorontwerp van ordonnantie betreffende de huisvestingcode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1ste deel) (vergadering van 10 december 2002).....	25
1. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson over het voorontwerp dat aan de Raad van State om advies is voorgelegd.....	25
2. Gedachtewisseling.....	30
III. Hoorzittingen.....	38
1. Hoorzitting met de heer Jan Mertens, adjunct-directeur bij de Vlaamse Administratie voor de Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen	38
2. Hoorzitting met de heer Charles Mertens, inspecteur-generaal bij de Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine van het Ministère de la Région wallonne.....	46
3. Gedachtewisseling.....	55
IV. Ontwerp van de Huisvestingscode.....	69
1. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson.....	69
2. Algemene bespreking.....	73
3. Artikelsgewijze bespreking.....	165
4. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie.....	234
5. Lezing en goedkeuring van het verslag.....	235
V. Tekst aangenomen door de commissie.....	236
VI. Bijlagen.....	251
1. Amendementen n ^{rs} 1 tot 100.....	251
2. Voorontwerp van ordonnantie dat in eerste lezing door de Regering is aangenomen en dat om advies aan de Raad van State is voorgelegd.....	292
3. Advies van de Adviesraad voor Huisvesting (op de tekst van het voorontwerp dat in eerste lezing is aangenomen).....	302
4. Tabel van de huurprijzen van de SVK's.	311

I. Rétroactes

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson rappelle qu'un projet de Code du logement ne figure pas dans la déclaration gouvernementale, mais que celle-ci impose de revoir la législation sur les meublés. Un texte d'une portée plus large a été jugé préférable. Ce texte a été établi en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés dans le secteur du logement, et élaboré dans le cadre du projet du nouveau plan régional de développement. Le secrétaire d'Etat soumettra l'avant-projet au gouvernement à la rentrée. Un débat aura lieu au sein du gouvernement, et le texte sera alors envoyé au Conseil d'Etat, avant d'être soumis au Parlement à la fin de la législature.

1. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson concernant l'avant-projet de Code en préparation (séance du 3 juillet 2001)

Le Code bruxellois du logement est un des objectifs majeurs de mon mandat de Secrétaire d'Etat au Logement.

Mes ambitions à cet égard sont de deux ordres :

- coordonner les dispositions législatives existantes;
- partant de cela, mettre en œuvre l'article 23 de la Constitution.

Tout d'abord, je dois faire le constat qu'à l'instar des Régions flamande et wallonne, il est devenu impératif de doter la Région de Bruxelles-Capitale d'un outil juridique regroupant et coordonnant les multiples législations relatives au logement.

J'ai déjà souvent eu l'occasion de le dire, la législation relative au logement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale s'apparente actuellement à un « maquis touffu ».

Ordonnances, arrêtés, lois fédérales, décisions communales et pouvoirs des bourgmestres se rencontrent, sans que cela se fasse toujours dans la plus grande harmonie.

J'en veux pour preuve les deux ordonnances dites « Moureaux » et « Lemaire » concernant le logement moyen, dont certaines dispositions sont difficilement compatibles, notamment celles qui concernent la définition des logements moyens.

Ma volonté est donc d'organiser cet ensemble en un tout cohérent : un « Code bruxellois du logement ».

I. Voorgeschiedenis

Staatssecretaris Alain Hutchinson herinnert eraan dat de Huisvestingscode een van de punten van de regeringsverklaring is maar dat hierin wel wordt gesteld dat de regelgeving inzake de gemeubileerde woningen wordt herzien. Men heeft geoordeeld dat het beter is te zorgen voor een tekst met een ruimere draagwijdte. De tekst is opgesteld in overleg met alle betrokken actoren van de huisvestingssector en in het kader van het ontwerp voor een nieuw gewestelijk ontwikkelingsplan. De Staatssecretaris zal het voorontwerp voorleggen aan de Regering bij het begin van het parlementaire jaar. De Regering zal het voorontwerp bespreken en daarna aan de Raad van State verzenden, voordat het aan het einde van de zittingsperiode aan het Parlement wordt voorgelegd.

1. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Alain Hutchinson over het voorontwerp van Huisvestingscode (vergadering van 3 juli 2001)

De Brusselse Huisvestingscode is één van de hoofdoelstellingen van mijn mandaat als Staatssecretaris voor Huisvesting.

Mijn ambities in dat verband zijn van tweeërlei aard :

- het coördineren van de bestaande wettelijke instrumenten;
- en, uitgaande daarvan, het in uitvoering brengen van artikel 23 van de Grondwet, dat eenieder het recht toekent op huisvesting.

Allereerst moet ik vaststellen dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, naar het voorbeeld van het Vlaams en het Waals Gewest, ook moet kunnen beschikken over een juridisch instrument dat de talrijke wetten inzake huisvesting groepeerst en coördineert.

Ik heb het al vaker gezegd : de wetgeving met betrekking tot huisvesting op het Brussels hoofdstedelijk grondgebied is momenteel een « warboel ».

Ordonnanties, besluiten, federale wetten, gemeentelijke beslissingen en de macht van de burgemeesters raken elkaar, en dat gebeurt niet altijd in de grootste harmonie.

Kijken we maar eens naar de twee Ordonnanties « Moureaux » en « Lemaire » met betrekking tot middelgrote woningen, waarvan sommige bepalingen moeilijk verenigbaar zijn. Ik denk inzonderheid aan die aangaande de definitie van de middelgrote woningen.

Het is dus mijn bedoeling om dat alles te organiseren in één coherent geheel : een « Brusselse Huisvestingscode ».

Cependant, mon ambition est de faire de ce Code bien plus qu'une coordination harmonieuse des textes de loi en vigueur.

En effet, et j'en viens maintenant au second objectif de ce chantier : je souhaite affirmer et garantir le principe de l'accessibilité à un logement décent pour tous en Région de Bruxelles-Capitale.

Il s'agit, en vérité, de créer des instruments de mise en œuvre, au travers des dispositions de ce Code bruxellois du logement, de l'article 23 de la Constitution.

*
* *

Quelle a été la méthode de travail choisie ?

A l'image de ce que l'on pourra espérer du futur Conseil Consultatif du logement, qui sera installé – je vous le rappelle – en 2002, j'ai souhaité enrichir le travail d'élaboration du Code du Logement de propositions, avis, travaux, émanant des principaux acteurs œuvrant à la politique du logement : la SLRB, l'Administration régionale, le Fonds du Logement, les SISF, les associations de terrain, le Syndicat des Locataires, mais aussi celui des Propriétaires, les AIS, les architectes, ...

Un chantier d'une telle ampleur ne peut faire l'économie d'une large consultation.

Ce que je vous présente aujourd'hui est donc le résultat provisoire d'une réflexion et de confrontations.

Mais, c'est une réflexion qui a déjà mûri depuis maintenant dix-huit mois.

Il ne s'agit pas d'idées, de positions de principe naïvement proposées au débat.

L'idéal serait bien évidemment que ces consultations aboutissent à un consensus.

A tout le moins, elles permettront d'appréhender de manière large, les problématiques abordées et de prévenir des risques d'une législation bâclée.

Toutefois, la consultation est une étape dans ce travail et doit s'inscrire dans un temps donné.

Elle aura donc une fin permettant, en terme de calendrier, d'aboutir avant la fin de la législature à un vote au sein de cette Assemblée.

Ce vote sera lui-même précédé d'une première lecture en Gouvernement et d'un passage assez long au Conseil d'Etat.

Maar ik wil van die Code veel meer maken dan een harmonische coördinatie van de bestaande wetteksten.

Zo kom ik bij het tweede doel van dit project : ik wil het principiële recht op een behoorlijke huisvesting voor iedereen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevestigen en waarborgen.

In feite komt het erop aan instrumenten te creëren om artikel 23 van de Grondwet in uitvoering te brengen, via de bepalingen van die Brusselse Huisvestingscode.

*
* *

Voor welke werkmethode hebben wij geopteerd ?

Naar het voorbeeld van wat we kunnen verwachten van de toekomstige Adviesraad voor Huisvesting, die – zoals u wellicht weet – wordt opgericht in 2002, wilde ik de uitwerking van de Huisvestingscode zoveel mogelijk verrijken met voorstellen, adviezen, werken, uitgaande van de voornaamste betrokken partijen die ijveren voor het huisvestingsbeleid : de BGHM, het Gewestelijk Bestuur, het Woningfonds, de OVM, de plaatselijke verenigingen, de Huurdersbond, maar ook de Vereniging van Eigenaars, de Sociale Verhuurkantoren, de architecten, ...

Een project van deze omvang moet gestoeld zijn op een ruime consultatieprocedure.

Wat ik u hier vandaag voorstel, is dus het voorlopige resultaat van het bezinningsproces en de confrontaties die de voorbije maanden plaatsvonden.

Maar het denkproces heeft intussen al achttien maanden gerijpt.

Het gaat niet om ideeën, om principiële standpunten die op naïeve wijze worden voorgelegd ter discussie.

Het zou natuurlijk ideaal zijn als de consultaties uitmonden in een consensus.

Ze zullen op zijn minst een ruimere kijk geven op de behandelde probleemaspecten en helpen om de gevaren te voorkomen van een wetgeving die slecht in elkaar zit.

De consultatie is evenwel maar één fase in dit project en moet kaderen binnen een vastgelegd tijdschema.

Dat moet het mogelijk maken om, na verloop van dat tijdschema, nog vóór het einde van de legislatuur te komen tot een stemming binnen deze Vergadering.

Die stemming zal voorafgegaan worden door een eerste lezing door de Regering en een tamelijk lange behandelingsfase bij de Raad van State.

Dans la perspective qui est la mienne, un débat général préalable au Parlement est indispensable pour bien cadrer l'évolution des travaux engagés.

Les travaux parlementaires portant sur des objets visés par ce projet de Code retiennent évidemment toute mon attention.

Je pense ici particulièrement à quelques propositions parlementaires :

- une proposition relative aux normes de qualité et de sécurité des logements modestes;
- une autre proposition relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale;
- une troisième proposition visant à relancer l'habitat dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Je crois, en effet, qu'il est utile et constructif, dans une perspective de cohérence, de globaliser les débats portant sur les mêmes problématiques, quelle que soit l'origine du débat, gouvernementale ou parlementaire.

Ces mêmes problématiques doivent également se voir appliquer les mêmes méthodes de travail et de réflexions, pour, *in fine*, trouver corps et substance dans le même outil législatif : le Code du logement.

*
* *

J'aimerais à présent vous présenter les lignes de force de cet avant-projet de Code en l'état actuel de nos travaux.

De fait, le travail auquel je me suis attelé en concertation avec le secteur, a pour résultat des propositions que je nommerai « de coordination » et des propositions « innovantes ».

Les propositions dites « de coordination » relèvent d'une mise en concordance de réglementations existantes et éparses.

Le but recherché est de donner à ces réglementations une meilleure visibilité et, partant, une plus grande efficacité.

Dans cette logique d'efficacité, des « retouches » ou actualisations m'ont semblé nécessaires.

Ensuite, l'introduction de nouvelles dispositions que j'appellerai « propositions innovantes », permettra à ce Code de dépasser le stade du toilettage cosmétique.

Zoals ik het zie, is een voorafgaand algemeen debat in het Parlement noodzakelijk om de evolutie van de werkzaamheden goed te kunnen omkaderen.

Uiteraard volg ik met de grootste aandacht de parlementaire werkzaamheden met betrekking tot de thema's die onder deze ontwerpcode vallen.

Ik denk hier in het bijzonder aan enkele parlementaire voorstellen :

- een voorstel met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor bescheiden woningen;
- een ander voorstel met betrekking tot de collectieve woningen en de kleine individuele woningen, die gehuurd of verhuurd worden als hoofdverblijfplaats;
- een derde voorstel dat erop gericht is het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opnieuw aantrekkelijker te maken.

Ik meen inderdaad dat het, met het oog op een goede samenhang, nuttig en constructief is om het debat over dit soort problemen te globaliseren, ongeacht of het zijn oorsprong vindt bij de Regering of in het Parlement

Voor dit soort problemen moeten oplossingen gevonden worden volgens één enkele werkmethode in één enkele manier van denken. Uiteindelijk moet deze aanpak immers leiden tot één enkel wetgevend instrument : de Huisvestingscode.

*
* *

Ik zou u nu graag de krachtlijnen voorstellen van dit voorontwerp van de Code zoals het er nu voor staat.

De werkzaamheden waarvoor ik me heb geëngageerd in samenspraak met de sector, hebben namelijk geleid tot wat ik enerzijds « coördinerende » en anderzijds « vernieuwende » voorstellen zou noemen.

De zogenaamde « coördinerende » voorstellen hebben tot doel de bestaande en uiteenlopende regelgevingen op elkaar af te stemmen.

Doel is dus die regelgevingen meer in de kijker te brengen en zodoende ook doeltreffender te maken.

In het licht van die doeltreffendheidslogica leken « retouches » of bijwerkingen mij onontbeerlijk.

Daarnaast moet de invoering van wat ik zou noemen « vernieuwende voorstellen » deze Code voorbij de toilettage-fase helpen.

En guise de précautions oratoires, j'aimerais préciser clairement aux membres de cette assemblée que la réforme majeure qu'est le Code du Logement, que ce soit en ce qui concerne les propositions dites « innovantes » ou les propositions dites « de coordination », ne gèlera en aucun cas les autres réformes en cours.

Toutes les dispositions ayant pris forme ou devant prendre forme en marge du Code trouveront à s'y intégrer assurément.

Je pense notamment aux inscriptions multiples, à la révision du mode du financement des SISP, à la réforme des AIS, à l'élargissement des conditions d'accès au Fonds du Logement – qui a déjà été débattu ici suite à la proposition de résolution de Madame Grouwels (doc n° A-157/1 – 2000/2001).

Pour en revenir à ce qui concerne particulièrement les propositions de coordination, elles portent pour l'essentiel sur le rôle des principaux acteurs du logement qui sera confirmé ou devrait être précisé :

- la SLRB et les SISP;
- le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'Administration régionale du logement;
- les AIS;
- les associations œuvrant à l'insertion par le logement;
- la SDRB.

En ce qui concerne la SLRB et les SISP, une adaptation est à signaler.

En effet, j'ai souhaité préciser dans le Code bruxellois du logement, la notion d'agrément de ces dernières par la SLRB.

Dans une perspective de maintien des « avoirs » du logement social dans le secteur public, cet agrément pourrait être assorti de conditions telles que l'obligation de remboursement de la valeur actualisée des interventions de la Région au bénéfice d'une SISP en cas de renoncement à l'agrément et de volonté de sortir du secteur.

Cette proposition tient compte du litige, toujours pendant, qui oppose actuellement la SLRB à la SISP « Le Home ».

Le Fonds du logement sera confirmé en tant qu'acteur du logement bruxellois.

Son statut d'institution para-publique sera consacré de manière légale et non plus, comme c'est le cas actuellement, de manière exclusivement contractuelle.

Ik wil de leden van deze assemblee op voorhand al geruuststellen : de Huisvestingscode is een ingrijpende hervorming, maar ik kan u verzekeren dat noch de zogenaamde « vernieuwende voorstellen », noch de « coördinerende voorstellen » de bestaande hervormingen zullen bevrozen.

Alle bepalingen die in de marge van de Code vorm krijgen – of moeten krijgen – zullen er met zekerheid in geïntegreerd worden.

Ik denk hierbij aan de meervoudige inschrijving, aan de herziening van de financieringswijze van de OVM's, aan de hervorming van de SVK's, aan de soepelere toegangsvoorwaarden tot het Woningfonds – waarover hier al werd gesproken na het resolutievoorstel van mevrouw Grouwels (stuk nr. A-157/1 – 2000/2001).

Om terug te komen op de coördinerende voorstellen in het bijzonder, die hebben voornamelijk betrekking op de rol van de hoofdactoren van de huisvesting, die bevestigd zal worden of gepreciseerd zou moeten worden :

- de BGHM en de OVM;
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het Gewestelijk Bestuur voor Huisvesting;
- de sociale verhuurkantoren;
- de verenigingen die ijveren voor inschakeling via huisvesting;
- de GOMB.

Inzake de BGHM en de OVM valt een aanpassing aan te stippen.

Ik heb namelijk in de Brusselse Huisvestingscode de erkenning van de OVM door de BGHM willen preciseren.

Met het oog op het behoud van de « verworvenheden » van de sociale huisvesting in de openbare sector, zou die erkenning gekoppeld kunnen worden aan voorwaarden, zoals de verplichting tot terugbetaling van de geactualiseerde waarde van de tussenkomsten van het Gewest ten voordele van een OVM in geval van annulering van de erkenning en de wil om de sector te verlaten.

Dit voorstel houdt rekening met het nog steeds hangende geschil tussen de BGHM en de OVM « Le Home ».

Het Woningfonds zal bevestigd worden als actor van de Brusselse huisvesting.

Zijn statuut als parapublieke instelling zal wettelijk bekrachtigd worden en niet meer, zoals nu het geval is, louter contractueel.

La coordination concerne également des institutions ou organes récemment institués.

Ainsi, les dispositions concernant le Conseil Consultatif du Logement et les Conseils consultatifs de locataires seront intégrées.

Les agences immobilières sociales qui remplissent un rôle inédit d'intermédiaire entre des propriétaires désireux de se décharger de la gestion quotidienne d'un bien et des personnes en état de précarité, seront affinées.

Par ailleurs, il me semble tout aussi important d'insérer dans ce Code bruxellois, diverses dispositions relevant d'autres compétences, mais ayant des liens directs avec la politique du logement.

Je pense notamment :

- aux aides aux personnes physiques du type primes à la rénovation;
- aux subsides accordés aux communes et CPAS pour l'achat et la rénovation d'immeubles isolés.

Les primes au logement sont très diverses et cumulables pour la plupart.

Ma volonté est d'harmoniser ces aides, notamment pour ce qui concerne les critères d'octroi.

Les lignes de force du futur PRD constitueront, à cet égard, de bons indicateurs pour donner plus de cohérence aux différents dispositifs existants.

Tous ces mécanismes, qu'ils soient récents (les AIS, par exemple) ou anciens (je pense ici aux actions du Fonds du Logement), doivent renforcer, chacun dans leur segment du marché du logement, mais de manière cohérente, l'attractivité de la fonction « logement » en Région de Bruxelles-Capitale.

*
* *

Maintenant, principalement en termes d'instruments et de moyens d'actions, je vais vous présenter les propositions de dispositifs nouveaux qui sont en débat.

Ces propositions innovantes portent sur :

- des normes de qualité des logements;
- l'instauration d'un certificat de conformité avant la mise en location d'un logement;
- l'instauration d'un régime de labellisation des logements;

De coördinatie heeft eveneens betrekking op de instellingen of organen die onlangs werden opgericht.

Zo zullen de schikkingen met betrekking tot de Adviesraad voor Huisvesting en de Adviesraden van huurders geïntegreerd worden.

De sociale verhuurkantoren, die een belangrijke bemiddelingsrol vervullen tussen eigenaars die zich willen ontdoen van het dagelijks beheer van een goed en kansarme mensen, zullen verder uitgewerkt worden.

Verder lijkt het me even belangrijk om in deze Brusselse Code diverse schikkingen op te nemen die tot andere bevoegdheden behoren, maar rechtstreeks verband houden met het huisvestingsbeleid.

Ik denk met name aan :

- de steun aan natuurlijke personen in de vorm van renovatiepremies;
- de subsidies die worden toegekend aan gemeenten en OCMW's voor de aankoop en renovatie van alleenstaande gebouwen.

De huisvestingspremies zijn zeer verscheiden en doorgaans cumuleerbaar.

Het is mijn wil om die steunmaatregelen te harmoniseren, inzonderheid voor wat de toekenningscriteria betreft.

De krachtlijnen van het toekomstig GewOP zullen in dat opzicht goede indicatoren vormen om de verschillende bestaande schikkingen coherenter te maken.

Al die mechanismen, of ze nu recent zijn (de sociale verhuurkantoren, bijvoorbeeld) of van oudere datum (ik denk hier aan de werking van het Woningfonds), moeten, elk in hun segment van de huisvestingsmarkt, maar op een coherente manier, de aantrekkingskracht vergroten van de « woonfunctie » in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

*
* *

Nu zal ik u, hoofdzakelijk wat instrumenten en actiemiddelen betreft, de voorstellen toelichten betreffende nieuwe schikkingen die ter discussie liggen.

Die vernieuwende voorstellen hebben betrekking op :

- kwaliteitsnormen voor de woningen;
- de invoering van een conformiteitsbewijs vóór de verhuur van een woning;
- de invoering van een stelsel voor de classificatie van de woningen;

- l'instauration d'un droit de gestion sociale;
- la mise en place d'une SICAV logement;
- la création d'un fonds régional de garantie, afin d'assister ceux qui doivent quitter un logement non conforme; ce dernier mécanisme, sur lequel je reviendrai, pourrait être complémentaire aux ADILS.

En ce qui concerne la fixation de critères de sécurité, salubrité, et d'équipement regroupés sous le vocable générique « normes de qualité », mon objectif est clairement d'élaborer un socle minimal de normes qui concerneront tous les logements mis en location ou à mettre en location, qu'ils soient privés ou publics.

De plus, le Gouvernement pourrait être habilité à sous-catégoriser les logements sur lesquels portent ces critères, de manière à pouvoir appliquer une législation plus stricte à l'égard de certains types particuliers de logements.

Je vise ici notamment les logements meublés dont la législation sera entièrement revue par ce biais.

Deux possibilités sont offertes concernant l'organisation de ces dispositions dans le Code.

Ces deux systèmes sont à étudier en fonction notamment de leurs effets juridiques.

Soit, le Code énoncera les principes directeurs en matière de normes.

Des catégories portant sur la salubrité, la sécurité et l'équipement seront établies.

Le rôle du Gouvernement dans cette hypothèse sera de concrétiser ces grandes options en arrêtant des critères précis visant chacune des catégories de normes.

L'autre option consiste à préciser dans le Code lui-même le contenu de ces catégories de normes, sans pour autant tomber dans le travers du catalogue exhaustif.

Cette hypothèse maximaliste dispose évidemment d'une portée symbolique très forte. Mais elle a l'inconvénient de fixer des normes dont la révision sera plus lourde.

Je porte le choix de l'une ou l'autre de ces deux options en débat.

Enfin, le système de normes minimales à respecter sera bien entendu assorti de moyens de contrôle et de sanctions sans lesquelles toutes les exigences que nous pourrions avoir risqueraient de n'être que lettre morte.

- de invoering van een openbaar beheersrecht;
- de invoering van een BEVEK huisvesting;
- de oprichting van een gewestelijk waarborgfonds, met de bedoeling om steun te verlenen aan mensen die een niet-conforme woning moeten verlaten; dat laatste mechanisme, waarop ik nog terugkom, zou complementair kunnen zijn met de VIHT.

Wat betreft het vastleggen van criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, gegroepeerd onder de algemene benaming « kwaliteitsnormen », is mijn doelstelling duidelijk om een minimale basis van normen uit te werken die gelden voor alle verhuurde of te huur gestelde woningen, hetzij privé of openbaar.

Bovendien zou de Regering gemachtigd kunnen worden om de woningen onder te verdelen in subcategorieën waarop die criteria betrekking hebben, om zodoende een striktere wetgeving te kunnen toepassen voor bepaalde specifieke woningtypes.

Ik denk hier met name aan gemeubelde woningen, waarvan de wetgeving langs deze weg volledig herzien zal worden.

Er zijn twee mogelijkheden aangaande de organisatie van die schikkingen in de Code.

Die twee systemen moeten bestudeerd worden op grond van, onder meer, hun juridische impact.

Ofwel stipuleert de Code de leidende principes inzake de normen.

Er zullen categorieën worden bepaald inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting.

De rol van de Regering in deze hypothese zal erin bestaan om die grote opties te concretiseren door precieze criteria te bepalen voor elke normcategorie.

De andere optie bestaat erin om in de Code zelf de inhoud van die normcategorieën te precisieren, zonder daarbij te vervallen in een te uitvoerige catalogering.

Deze maximalistische hypothese heeft uiteraard een zeer sterke symbolische draagkracht. Maar ze heeft ook het nadeel dat ze normen zal vastleggen waarvan de herziening veel omslachtiger zal zijn.

Ik leg de keuze tussen die opties voor ter discussie.

Ten slotte zal het systeem van minimaal te respecteren normen natuurlijk gepaard gaan met de nodige controle- en sanctiemiddelen, want anders zouden alle eisen dode letter kunnen blijven.

L'existence de ces critères minimaux de qualité conditionnerait l'octroi d'un certificat de conformité, sorte de permis de location, qui devrait concerner, mais avec une période d'adaptation, tous les logements mis sur le marché locatif bruxellois, tant privé que public.

Pourquoi concerner tous les logements ?

Pour une double raison :

- s'agissant de normes minimales de salubrité, il n'y a pas de raison théorique qui permette de justifier que l'on distingue une villa et un meublé;
- ensuite, même si l'on peut postuler que les villas qui se louent cher répondront aux critères minimaux, la définition du logement à risque (petits logements, logements meublés, ...) fait problème dans la mesure où l'on voit des propriétaires peu scrupuleux, qui parviennent toujours à la contourner; l'expérience wallonne en atteste, et certains faits divers bruxellois également.

L'on se souviendra de ces maisons unifamiliales taudisées, louées à plusieurs familles.

Le Code bruxellois du logement pourrait donc créer un régime permettant au candidat-locataire d'exiger que son bailleur lui fournisse une attestation de conformité.

Quel est l'intérêt de ce certificat de conformité ?

La mise en place de ce système permettrait évidemment de garantir une qualité minimum de l'ensemble des biens mis en location sur le marché bruxellois.

Il clarifie ainsi, parce qu'il les objectivise, les obligations du bailleur en matière de salubrité.

Ces obligations ne s'insèreraient plus dans la relation contractuelle avec le locataire, mais devrait être considérées comme une obligation générale et absolue, dont le contrôle pourrait permettre de lutter avec efficacité contre les taudis, et de relever le niveau du parc locatif bruxellois.

Le certificat est aussi un instrument de communication sur l'état du logement entre le bailleur et le locataire.

Il permet enfin de déterminer avec efficacité les conséquences juridiques que devront supporter les propriétaires défaillants.

*
* *

Het bestaan van die minimale kwaliteitscriteria zou voorwaarden koppelen aan de aflevering van een conformiteitsbewijs, een soort verhuurvergunning die – weliswaar mits een zekere aanpassingsperiode – zou moeten worden uitgevaardigd voor alle woningen, zowel privé als openbaar, die op de Brusselse huurmarkt worden aangeboden.

Waarom alle woningen hierbij betrekken ?

Om twee redenen :

- aangezien het gaat om minimale gezondheidsnormen, verantwoordt geen enkele theoretische reden het onderscheid tussen een villa en een gemeubelde woning;
- ook al kan men veronderstellen dat duur verhuurde villa's voldoen aan de minimale criteria, toch stelt de omschrijving van de risicowoning (kleine woningen, gemeubelde woningen, ...) een probleem, omdat er altijd eigenaars zonder scrupules zijn die erin slagen om de reglementering te omzeilen; dit blijkt uit de ervaringen in Wallonië en zelfs uit enkele gevallen in Brussel.

Denk hierbij maar terug aan de verkrotte eengezinswoningen die aan meerdere families tezamen werden verhuurd.

De Brusselse Huisvestingscode zou dus een stelsel in het leven kunnen roepen dat de kandidaat-huurder in staat stelt om van de verhuurder te eisen dat die een conformiteitsattest voorlegt.

Wat is het belang van zo'n conformiteitsbewijs ?

De invoering van dit systeem zou het uiteraard mogelijk maken een minimale kwaliteit te garanderen van alle goederen op de Brusselse huurmarkt.

Het verduidelijkt aldus, door ze te objectiveren, de verplichtingen van de verhuurder inzake de gezondheid van de woningen.

Die verplichtingen zouden niet meer opgenomen worden in de contractuele band met de huurder, maar zouden beschouwd moeten worden als een absolute algemene verplichting, waarvan de controle het mogelijk zou moeten maken om doeltreffend de verkrotting te bestrijden en het niveau van het Brusselse huurpark op te krikken.

Het conformiteitsbewijs is ook een instrument om te informeren over de staat van de woning tussen verhuurder en huurder.

Ten slotte bepaalt het op een doeltreffende manier de juridische gevolgen die tekortschietende eigenaars boven het hoofd hangen. Ik beoog hier niet alle eigenaars, maar meer bepaald sommigen die de regels met de voeten treden.

*
* *

En termes de procédure d'octroi du certificat de conformité et de contrôle, deux options sont possibles.

Soit, le choix se porte sur un contrôle *a priori* de tous les logements mis en location.

Ce système peut, à première vue, offrir une grande sécurité dans l'objectivation de la conformité du bien.

Les pouvoirs publics deviennent les seuls responsables de la mise en location.

Ce système, toutefois, est désavantageux à plusieurs titres :

- il obligerait à mobiliser une centaine de fonctionnaires;
- il pourrait créer un vide locatif important dans l'attente d'inspection;
- il générerait un contentieux ingérable;
- mais surtout, il déresponsabiliserait les propriétaires dont il est légitime de penser qu'ils doivent aussi être des acteurs de la politique du logement.

La seconde option consisterait à précisément responsabiliser les propriétaires, dans une perspective partenariale, et donc de n'organiser que d'éventuelles contrôles *a posteriori* de la conformité de certificat, en fonction d'informations problématiques communiquées aux autorités.

C'est la procédure retenue en l'état actuel des choses.

Elle permettra donc de responsabiliser les parties puisqu'elle se base sur une simple déclaration sur l'honneur du propriétaire, qui suffira à attester *a priori* de la conformité de son bien aux critères minimaux de qualité.

Mais évidemment, des sanctions toucheront les propriétaires dont les déclarations s'avèreraient inexactes.

Je ne m'étendrai pas ici sur les détails d'une procédure qui doit encore mûrir dans le cadre des consultations.

Cependant, j'aimerais encore ajouter que, si l'on veut être complet, à côté d'une procédure d'octroi du certificat doivent être prévues des procédures de suspension et de retrait des certificats non conformes.

Pour en terminer avec le certificat de conformité, je suis bien conscient qu'un débat idéologique pourrait porter sur cette question.

Wat de toekenningsprocedure van het conformiteitsbewijs en de controle betreft, zijn er twee opties.

Ofwel wordt geopteerd voor een controle *vooraf* van alle verhuurde woningen.

Dit systeem kan op het eerste gezicht een grote zekerheid bieden in de objectivering van de conformiteit van het goed.

De overheden worden dan alleen verantwoordelijk voor de verhuring.

Maar het systeem brengt een aantal nadelen met zich mee :

- er zouden een honderdtal ambtenaren voor ingeschakeld moeten worden;
- het zou een vacuüm in het huurpark kunnen creëren in afwachting van de inspectie;
- het zou een onbeheersbare reeks geschillen met zich meebrengen;
- maar vooral : het zou de eigenaars ontlasten van hun verantwoordelijkheid, eigenaars van wie terecht mag verwacht worden dat zij ook een rol moeten spelen in het huisvestingsbeleid.

De tweede optie zou er precies in bestaan de eigenaars te responsabiliseren, in het perspectief van een partnership, en dus enkel eventuele controles *na* aflevering van het conformiteitsbewijs uit te voeren, op grond van problemen die worden gemeld aan de overheden.

Dat is de procedure waarvoor momenteel wordt geopteerd.

Ze zal het mogelijk maken de partijen te responsabiliseren omdat ze gebaseerd is op een eenvoudige verklaring op erewoord van de eigenaar, die *vooraf* enkel hoeft aan te geven dat zijn goed beantwoordt aan de minimale kwaliteitscriteria.

Maar natuurlijk zouden sancties getroffen worden tegen eigenaars wier verklaringen onjuist zouden blijken.

Ik ga hier niet in detail uitweiden over een procedure die nog moet rijpen in het kader van de consultaties.

Maar ik zou er nog willen aan toevoegen dat, als men compleet wil zijn, naast een procedure voor de toekenning van het conformiteitsbewijs, ook procedures voorzien moeten worden voor de opschorting en de intrekking van niet-conforme bewijzen.

Ten slotte ben ik me er terdege van bewust dat omtrent dat conformiteitsbewijs een ideologisch debat gevoerd zou kunnen worden.

Ce débat doit avoir lieu, évidemment, mais sans *a priori*.

En l'état actuel des réflexions, le certificat envisagé est responsabilisant pour toutes les parties, et procéduralement peu contraignant.

Ce système devrait rencontrer la volonté de chacun d'éradiquer les taudis du paysage locatif bruxellois, tout en garantissant une mise en œuvre simple.

Le véritable enjeu, ce n'est pas le certificat en tant que tel, mais bien les obligations qu'il fera porter aux propriétaires.

Le véritable débat doit porter sur le socle minimal de normes de qualité dont j'ai eu l'occasion de vous entretenir.

Ne nous trompons pas de débat.

Car, en effet, nous devons envisager ces normes minimales avec prudence, et bien mesurer les effets des mesures qui seront proposées.

Certaines propositions pourraient être séduisantes.

Elles conduiraient malheureusement à empêcher la location d'une grande part des logements bruxellois.

Il serait, par exemple, tentant d'obliger à la présence d'une salle de bains dans tous les logements bruxellois.

Cela signifierait à peu près un quart des logements, voire près de la moitié des logements de la première couronne ouest, qui seraient mis hors circuit momentanément.

Je proposerai donc de déterminer un socle minimal de normes de qualité, qui permettent d'éviter cet écueil.

Il faut à la fois tenir compte des exigences d'une société de développement comme la nôtre et de l'état actuel des logements en Région de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, il est sans doute préférable d'avoir un logement avec douche ou baignoire-sabot dans la cuisine, que pas de logement du tout.

Mais, au-delà de cette obligation de respect de critères minimaux de qualité associés à l'octroi d'un certificat de conformité pour tous logements locatifs, une disposition pourrait donner au Gouvernement l'habilitation d'établir des labels de qualité pour ces logements.

Dat debat moet er uiteraard komen, maar zonder vooroordelen.

In de huidige stand van zaken is het beoogde bewijs een middel dat alle partijen responsabiliseert en op procedureel vlak weinig obstakels biedt.

Dit systeem zou moeten tegemoetkomen aan de wil van iedereen om de krotten uit het Brusselse huurlandschap te verbannen, en is tegelijk eenvoudig in de praktijk te brengen.

De werkelijke inzet is immers niet het bewijs op zich maar de verplichtingen die het oplegt aan de eigenaars.

Het echte debat moet gaan over de minimale basis van kwaliteitsnormen, waarover ik het al met u had.

Laten we niet het verkeerde debat voeren.

Want we moeten die minimumnormen met de nodige voorzichtigheid behandelen en de gevolgen van de voorgestelde maatregelen zeer goed inschatten.

Sommige voorstellen zouden verleidelijk kunnen zijn.

Maar ze zouden helaas de verhuring verhinderen van een groot deel van de Brusselse woningen.

Zo zou het bijvoorbeeld verleidelijk zijn om de aanwezigheid van een badkamer op te leggen in alle Brusselse woningen.

Dat zou echter betekenen dat zowat een kwart van de woningen, of zelfs bijna de helft van de woningen in de eerste westelijke stadskroon, tijdelijk uit het circuit zouden worden uitgesloten.

Ik zou dus voorstellen om een minimale basis van kwaliteitsnormen te bepalen waarmee dergelijke struikelblokken vermeden worden.

Men dient tegelijkertijd rekening te houden met de vereisten van een ontwikkelingsmaatschappij zoals de onze en de huidige staat van de woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Zo is het ongetwijfeld beter om over een woning te beschikken met douche of zitbad in de keuken dan helemaal geen woning.

Maar naast die verplichting om minimale kwaliteitscriteria na te leven, die zouden worden gekoppeld aan de aflevering van een conformiteitsbewijs voor alle huurwoningen, zou een schikking de Regering kunnen machtigen om kwaliteitslabels op te stellen voor die woningen.

Cette disposition serait non contraignante pour les propriétaires-baillleurs.

Le Code du logement donnera à ces derniers la possibilité, s'ils le souhaitent, de faire correspondre leurs logement(s) mis en location à des critères de qualité plus sévères, bien entendu, que le socle minimal ne le requiert.

Cette disposition sera non contraignante, je l'ai dit. Son observance, par contre, pour ceux qui en font le choix, devrait être stricte et assortie de sanctions.

Ce dispositif de labellisation pourrait permettre aux propriétaires de mieux valoriser leur bien.

Enfin, il est clair que des incitants, comme les primes à la rénovation, devront être repensés pour aider les propriétaires à atteindre les obligations qui leur seraient faites.

*
* *

J'en viens maintenant au droit de gestion sociale, que l'on pourrait insérer dans le Code, en tenant compte évidemment de toutes les remarques faites par la Cour d'Arbitrage sur cette matière à propos du Code wallon du logement.

Le droit de gestion sociale est un instrument qui permettrait de lutter contre l'inoccupation de certains logements.

Le Code pourrait, à cet égard, permettre à des opérateurs désignés, tels que la SLRB et le Fonds du Logement, d'acquiescer un droit permettant la mise en location d'un bien immobilier, laissé à l'abandon malgré tout un processus d'incitation préalable auprès du propriétaire.

Ma volonté est de faire de ce droit de gestion sociale un instrument souple et moins agressif que le droit de réquisition d'immeubles.

L'expérience des AIS nous a démontré qu'une politique incitative à l'égard des propriétaires-baillleurs produisait plus d'effets stimulants qu'une politique répressive.

Ici, il s'agit bien d'un instrument à la croisée de deux politiques :

- une politique incitative et de conciliation à l'égard du propriétaire pourrait être mise en place via des réductions éventuelles de précompte immobilier;
- ensuite, une politique répressive à l'égard des propriétaires défaillants, par l'exercice du droit de gestion sociale.

Die schikking zou geen dwingende kracht hebben voor de eigenaars-verhuurders.

De Huisvestingscode zal die eigenaars de mogelijkheid geven om, indien zij dat wensen, hun verhuurde woning(en) af te stemmen op strengere criteria dan de minimale basiscriteria.

Die schikking zou geen dwingende kracht hebben zoals ik al zei. Maar de naleving ervan, voor wie daarvoor kiest, zou wel strikt zijn en gekoppeld worden aan sancties.

Dit classificatiesysteem zou de eigenaars in staat stellen hun goed op te waarderen.

Ten slotte is het duidelijk dat stimuli, zoals de renovatiepremies, herzien moeten worden om de eigenaars te helpen te voldoen aan de verplichtingen die hen opgelegd zouden worden.

*
* *

Dan wil ik het nu even hebben over het openbaar beheersrecht, dat we in de Code zouden kunnen opnemen, uiteraard rekening houdend met alle opmerkingen die het Arbitragehof in dat verband maakte met betrekking tot de Waalse Huisvestingscode.

Het openbaar beheersrecht is een instrument waarmee de leegstand van bepaalde woningen zou kunnen worden bestreden.

De Code zou in dat opzicht een aantal aangestelde operatoren, zoals de BGHM en het Woningfonds, in staat kunnen stellen om een recht te verwerven om een vastgoed te verhuren dat leeg blijft staan, ondanks een heel proces van voorafgaande aansporingen naar de eigenaar toe.

Ik wil van dit openbaar beheersrecht een soepel instrument maken dat minder agressief is dan het recht om gebouwen op te eisen.

De ervaring van de sociale verhuurkantoren heeft ons geleerd dat een aansporend beleid ten aanzien van de eigenaars-verhuurders meer stimulerend effect heeft dan een repressief beleid.

Het gaat hier om een instrument dat twee beleidsvormen met elkaar verzoent :

- een aansporend en verzoenend beleid ten aanzien van de eigenaar zou gevoerd kunnen worden via eventuele verminderingen van de onroerende voorheffing;
- vervolgens zou een repressief beleid ten aanzien van nalatige eigenaars kunnen worden gevoerd door de uitoefening van het openbaar beheersrecht.

Je précise donc bien que ce droit de gestion sociale ne pourrait être activé qu'à l'issue de l'épuisement de toutes une série de mesures d'incitation à la remise en état et à la location du bien, tentées auprès du propriétaire.

Le Code bruxellois du logement pourrait créer un fonds régional de garantie qui serait alimenté par des amendes administratives à charge des propriétaires contrevenants, et qui permettrait d'aider les locataires en difficulté (coût du surloyer, du déménagement, ...).

Ce fonds interviendrait donc en faveur des locataires lésés au regard des dispositions propres au certificat de conformité.

*
* *

Je préciserai, pour terminer, que conformément à l'accord du Gouvernement, le Code pourrait consacrer la création d'une Sicav logement permettant de développer une offre de logement de type social hors crédits régionaux.

*
* *

J'ai ici tracé quelques lignes de force, sans être bien entendu complet, pour ouvrir un débat.

De manière générale, et j'en terminerai par là, j'espère que le débat au sein de cette Assemblée concernant l'élaboration du Code du logement, sera riche d'échanges et permettra d'en faire la future pierre angulaire de l'ensemble de la politique du logement en Région Bruxelloise.

2. Echange de vues

M. Jean-Pierre Cornelissen remercie le secrétaire d'Etat pour la qualité de son projet ambitieux, qui va certainement susciter bien des débats au sein de la commission. En ce qui concerne la méthode de travail, l'intervenant suggère au secrétaire d'Etat de prévoir un outil législatif souple, qui puisse intégrer de nouvelles dispositions. Il faudrait donc prévoir l'adaptabilité de cet outil.

Par ailleurs, étant donné que le vote sur cet avant-projet aura lieu en fin de législature, l'intervenant ne voudrait pas que le Parlement soit mis en veilleuse. En effet, il y a une série d'initiatives parlementaires en cours, par exemple la proposition d'ordonnance signée par Mme Schepmans et lui-même (cf. document n° A-196/1 – 2000/2001), qui aborde le problème de la conformité des logements. Il ne faudrait pas que l'initiative parlementaire soit gelée dans l'attente de cet avant-projet.

Ik preciseer dus dat dit openbaar beheersrecht slechts geactiveerd zou kunnen worden nadat een hele reeks maatregelen werden benut om de eigenaar aan te sporen het goed in orde te brengen en te verhuren.

De Brusselse Huisvestingscode zou een gewestelijk waarborgfonds in het leven kunnen roepen dat wordt gespekt met de administratieve boetes ten laste van de eigenaars in overtreding. Met dat fonds zouden dan de huurders in moeilijkheden kunnen worden geholpen (verhoging van huurprijs, verhuizing, ...).

Het fonds zou dus tussenkomen voor huurders die deel ondervinden in het licht van de schikkingen die eigen zijn aan het conformiteitsbewijs.

*
* *

Tot slot preciseer ik dat, overeenkomstig het Regeeringsakkoord, de Code de oprichting van een Bevek huisvesting zou kunnen bekrachtigen om een aanbod van sociale woningen buiten de gewestelijke kredieten te kunnen ontwikkelen.

*
* *

Ik heb hier enkele krachtlijnen geschetst, zonder daarbij uiteraard uitvoerig te zijn geweest, om een debat te openen.

Algemeen beschouwd, en hiermee wil ik afronden, hoop ik dat tijdens het debat binnen deze Commissie over de uitwerking van de Huisvestingscode, heel wat ideeën uitgewisseld kunnen worden en dat het de toekomstige hoeksteen kan vormen van het huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest.

2. Gedachtewisseling

De heer Jean-Pierre Cornelissen dankt de minister voor zijn degelijk en ambitieus ontwerp, waarover de commissie vast en zeker heel wat zal debatteren. In verband met de werkmethode stelt de spreker de Staatssecretaris voor om te voorzien in een soepel wetgevend instrument dat nieuwe bepalingen kan integreren. Dat instrument zou bijgevolg aanpasbaar moeten zijn.

Aangezien dit voorontwerp aan het einde van de zittingsperiode in stemming zal worden gebracht, wenst de spreker niet dat het Parlement zijn activiteiten op een laag pitje zet. Er zijn immers een aantal parlementaire initiatieven genomen, bijvoorbeeld het door mevrouw Schepmans en hemzelf ondertekende voorstel van ordonnantie (gedr. st. nr. A-196/1 – 2000/2001) over de normen voor de woningen. Het parlementaire initiatief mag niet bevroren worden in afwachting van dit voorontwerp.

En ce qui concerne les normes de qualité et les certificats de conformité, l'intervenant estime qu'il est en effet impossible de mettre sur pied une armée de fonctionnaires pour vérifier si les logements répondent aux normes. Mais il est aussi important d'être prudent dans l'établissement de ces normes. Par exemple, le cadastre du logement social que le secrétaire d'Etat a récemment présenté à la commission fait état que 4.000 logements sur les 38.000 logements sociaux sont sans salle de bain. Si on devait décider que tous les logements devraient comporter une salle de bain, cela signifie que 4.000 logements sociaux seraient mis hors circuit.

En ce qui concerne les SICAV logement, on en parle depuis longtemps, mais il faudrait maintenant que cette discussion aboutisse à un projet sérieux. Enfin, l'orateur rappelle au secrétaire d'Etat qu'il est important de respecter les échéances. En effet, lors de la première législature, lorsque son prédécesseur a présenté le projet de Code du logement social, en fin de législature, il était déjà trop tard et le temps a manqué pour finaliser ce projet. Il ne faut pas oublier que tous ces textes doivent être soumis au Conseil d'Etat, et que cela prendra du temps.

Mme Brigitte Grouwels remercie aussi le secrétaire d'Etat pour ce projet ambitieux. Il est important d'augmenter la qualité du logement à Bruxelles, et que celui-ci devienne un droit pour tous. Ce Code bruxellois englobera-t-il tous les aspects de la politique du logement, y compris le volet social ? En effet, l'accord de gouvernement prévoit encore quelques éléments à changer dans le Code du logement social. Celui-ci sera-t-il intégré dans ce nouveau Code ?

L'intervenante rejoint les préoccupations de M. Jean-Pierre Cornelissen quant au fait que certaines initiatives parlementaires doivent encore être discutées. L'oratrice espère que ces points pourront encore être intégrés dans le Code.

Une attention toute particulière doit être accordée dans l'élaboration de ce Code afin de tenir compte des personnes plus faibles socialement dans l'accès au marché du logement. En particulier, Mme Grouwels attire l'attention du secrétaire d'Etat sur le manque de logements à des prix acceptables pour des jeunes familles. L'oratrice entend trop souvent des jeunes lui dire qu'il n'y a pas assez perspectives pour des logements à des prix acceptables à Bruxelles, et qu'ils sont ainsi obligés de quitter Bruxelles. Le droit à l'habitat à Bruxelles doit devenir une réalité pour cette catégorie de personnes. Il faut que ces jeunes ménages puissent rester à Bruxelles. Cela doit constituer une priorité, et doit figurer explicitement dans le Code. Par ailleurs, les personnes à mobilité réduite doivent aussi pouvoir se trouver un logement à Bruxelles.

En ce qui concerne le contrôle de qualité, l'intervenante applaudit à l'initiative du secrétaire d'Etat. Il y aura des

Wat de kwaliteitsnormen en de conformiteitsattesten betreft, acht de spreker het inderdaad onmogelijk een leger ambtenaren op de been te brengen om te controleren of de woningen aan de normen voldoen. Die normen moeten echter ook met de nodige voorzichtigheid opgesteld worden. Volgens het kadaster van de sociale woningen dat de Staatssecretaris onlangs voorgesteld heeft aan de commissie, hebben bijvoorbeeld 4.000 van de 38.000 sociale woningen geen badkamer. Als men zou beslissen dat alle woningen een badkamer moeten hebben, zouden 4.000 sociale woningen uit het aanbod verdwijnen.

Men spreekt allang van « beveks huisvesting », maar deze bespreking moet nu tot een ernstig project leiden. Ten slotte herinnert de spreker de Staatssecretaris eraan dat de termijnen in acht genomen moeten worden. Toen zijn voorganger aan het einde van de eerste zittingsperiode het ontwerp van sociale huisvestingscode voorstelde, was het al te laat en was er niet genoeg tijd om dit project af te werken. Men mag niet vergeten dat al die teksten aan de Raad van State voorgelegd moeten worden en dat dit tijd vergt.

Ook mevrouw Brigitte Grouwels dankt de Staatssecretaris voor dit ambitieuze ontwerp. De kwaliteit van de woningen in Brussel moet verbeterd worden. Iedereen moet recht op een degelijk woning hebben. Zal de Brusselse huisvestingscode alle aspecten van het huisvestingsbeleid, ook de sociale aspecten, integreren ? Het regeerakkoord bepaalt immers dat er nog enkele wijzigingen in de sociale huisvestingscode aangebracht moeten worden. Zal de sociale huisvestingscode geïntegreerd worden in de nieuwe huisvestingscode?

De spreekster is het met de heer Jean-Pierre Cornelissen eens dat bepaalde parlementaire initiatieven nog besproken moeten worden. Ze hoopt dat die punten nog in de huisvestingscode geïntegreerd zullen kunnen worden.

Bij het opstellen van de huisvestingscode moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kansarmen om hun toegang tot de huisvestingsmarkt te verlenen. Mevrouw Grouwels wijst de Staatssecretaris in het bijzonder op het tekort aan woningen tegen aanvaardbare prijzen voor jonge gezinnen. De spreekster hoort te vaak van jongeren dat ze weinig kans maken om in Brussel aan een woning tegen een aanvaardbare prijs te geraken en dat ze daardoor verplicht zijn Brussel te verlaten. Die personen moet daadwerkelijk recht krijgen op een woning in Brussel. De jonge gezinnen moeten in Brussel kunnen blijven. Dat moet een prioriteit zijn en uitdrukkelijk in de huisvestingscode vermeld worden. Ook de personen met beperkte mobiliteit moeten in Brussel een woning kunnen vinden.

Wat de kwaliteitscontrole betreft, juicht de spreekster het initiatief van de Staatssecretaris toe. Er zullen normen toe-

normes à appliquer, de par un contrôle *a posteriori*. Il est crucial d'informer les locataires, ainsi que les propriétaires, des normes de qualité et de sécurité qu'ils devront appliquer.

M. Alain Daems remercie lui aussi le secrétaire d'Etat pour sa présentation, et le félicite d'avoir tenu cette promesse de présenter cet avant-projet en priorité au Parlement. Il regrette cependant de n'avoir pas pu disposer du texte avant la présentation. C'est la raison pour laquelle il lui sera difficile de donner un avis complet. Il espère donc que cette réunion ne sera pas la seule séance consacrée à ce sujet.

En ce qui concerne la partie innovante du Code du logement, il y aurait beaucoup à dire : le débat ne doit pas rester figé, mais doit pouvoir se dérouler avec la plus grande liberté.

L'intervenant relève les points qui semblent manquer dans la présentation du secrétaire d'Etat. Il s'agit, d'une part, de l'Observatoire du Logement. Celui-ci doit être négocié avec le ministre-président. On peut difficilement faire l'impasse sur ce sujet. Autant on pouvait auparavant connaître le public cible et pas l'état des logements, autant on a aujourd'hui un cadastre précis du logement social, mais on sait très peu de choses sur le parc privé de logements. D'autre part, lors d'un débat récent avec le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, il a été question de ces nombreux logements vides, problème que la loi Onkelinx, mal adaptée, ne parvenait pas à circonscrire. Le droit de gestion sociale évoqué dans l'avant-projet de Code du logement pourrait-il remédier à ce problème ? Ce type de logement vide correspond-il à un type de gestion que peut effectuer le Fonds du logement ? L'intervenant n'en est pas convaincu : tant qu'on n'aura pas une connaissance plus grande de ce que sont les logements bruxellois, et notamment le logement privé (ce que l'Observatoire du Logement devra approcher), on sera toujours dans des difficultés, car on prendra toujours le problème par le côté des locataires, plutôt que par le côté matériel, qui est l'autre aspect de la politique du logement.

En ce qui concerne l'accompagnement social des locataires, surtout dans les AIS, ce dernier secteur est celui qui peut présenter le plus d'opportunités de rencontrer les objectifs qui ne sont pas atteints par d'autres outils. L'extension de ce secteur est grande, tant par le nombre d'AIS que par le nombre d'appartements loués par ce secteur. Celui-ci a un grand besoin d'accompagnement social des locataires. Cette problématique aurait pu trouver sa place dans le Code : dans la phrase où il est question « d'insérer dans le Code bruxellois du Logement des dispositions relevant d'autres compétences mais ayant des liens directs avec la politique du logement », on aurait pu s'attendre à un accompagnement social des locataires défavorisés plutôt qu'à une aide aux personnes physiques de type « aide à la rénovation ».

gepast moeten worden en er zal een controle *a posteriori* uitgevoerd moeten worden. Het is van cruciaal belang dat de huurders en de eigenaars ingelicht worden over de kwaliteits- en veiligheidsnormen die ze zullen moeten toepassen.

De heer Alain Daems dankt eveneens de Staatssecretaris voor zijn uiteenzetting en feliciteert hem omdat hij zijn belofte om dit voorontwerp eerst aan het Parlement voor te stellen, heeft gehouden. Hij vindt het echter jammer dat hij niet kon beschikken over de tekst vóór de uiteenzetting. Daardoor kan hij moeilijk een volledig advies geven. Hij hoopt bijgevolg dat er nog meer vergaderingen aan dit onderwerp gewijd zullen worden.

Over het vernieuwende deel van de huisvestingscode zou er veel te zeggen zijn : het debat mag niet binnen een strak stramien gevoerd worden, maar moet in alle vrijheid kunnen verlopen.

De spreker geeft een overzicht van de punten die lijken te ontbreken in de uiteenzetting van de Staatssecretaris. Het gaat enerzijds om het Observatorium van de Huisvesting, waarover onderhandeld moet worden met de Minister-President. Men kan dit onderwerp moeilijk ter zijde schuiven. Vroeger kon men de doelgroep kennen, maar niet de staat waarin de woningen zich bevonden. Vandaag heeft men weliswaar een nauwkeurig kadaster van de sociale woningen, maar weet men zeer weinig over het privé-woningspark. Anderzijds was er tijdens een recent debat met de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen sprake van een groot aantal leegstaande woningen. Met de slecht aangepast wet-Onkelinx kon dat probleem niet verholpen worden. Zou het sociale beheersrecht vervat in het voorontwerp van huisvestingscode dat wel kunnen ? Kan dat type leegstaande woning beheerd worden door het Woningfonds ? De spreker is daar niet van overtuigd : zolang men geen grotere kennis heeft van de Brusselse woningen en met name van de privé-woningen (waarvoor het Observatorium van de Huisvesting zal moeten zorgen) zal men altijd problemen hebben, want men zal het probleem altijd benaderen vanuit het standpunt van de huurders in plaats van de materiële kant van de zaak, het andere aspect van het huisvestingsbeleid, aan te pakken.

Wat de sociale begeleiding van de huurders, vooral in de SVK's, betreft, kan deze laatste sector de meeste kansen bieden om de doelstellingen die niet met andere middelen bereikt worden, wel te halen. Deze sector is fors gegroeid, zowel het aantal SVK's als het aantal verhuurde appartementen. In deze sector bestaat een grote behoefte aan sociale begeleiding van de huurders. De huisvestingscode had kunnen rekening houden met dit probleem : in de zin waarin ervan sprake is bepalingen waarvoor anderen bevoegd zijn, maar die rechtstreeks verband houden met het huisvestingsbeleid, in te voegen in de Brusselse Huisvestingscode, had men de woorden « sociale begeleiding van de kansarme huurders » kunnen verwachten in plaats van « bijstand aan natuurlijke personen van het type « steun bij renovatie » ».

En ce qui concerne les normes de qualité et le certificat de conformité, l'orateur développe un autre point de vue que celui de M. Cornelissen. Le secrétaire d'Etat évoque la possibilité d'avoir une législation plus stricte pour certains types de logements : l'intervenant veut y voir une possibilité d'être plus strict vis-à-vis des propriétaires de petits logements, et notamment de meublés, ceux qu'on appelle « les marchands de sommeil ». L'analyse actuelle de la situation montre bien que l'honneur de ces propriétaires-là est une bien piètre garantie. Par ailleurs, s'il faut que des normes minimales existent, il ne faut pas vouloir être trop strict, pour ne pas amener des effets pervers. A propos de la labellisation, l'intervenant souhaite davantage de précisions : comment fonctionnent ces dispositions dans d'autres régions ? M. Alain Daems craint qu'on ne fasse une confusion entre les labels et les certificats de conformité, et que cela ne devienne une formalité et des paperasseries supplémentaires.

Mme Michèle Carthé, à son tour, remercie le secrétaire d'Etat et le félicite d'avoir tenu son engagement par rapport au Parlement. Celui-ci montre en effet un souci du débat pour finaliser ce Code. L'intervenante a bien relevé les deux aspects principaux de cet avant-projet de Code du logement : d'une part, la coordination des outils existants, avec tout ce qui se trouve sur la table du Parlement en ce moment ; d'autre part, une partie innovante, dont le souci est de veiller à ce que tous les Bruxellois aient accès à un logement de qualité. A cet égard, deux outils nouveaux sont proposés : le certificat de conformité d'une part, à la fois pour le logement privé et le logement social ; et la gestion sociale d'autre part, qui est un outil de lutte contre les logements inoccupés. Une réglementation existe déjà à cet égard, mais n'est pas appliquée. Il y a encore bien d'autres choses dans cette partie innovante, notamment la question des AIS. On reviendra sur cette question à la rentrée ... L'intervenante souhaite savoir comment le secrétaire d'Etat organisera ce débat en concertation avec les acteurs tels que la commission du logement, mais aussi le Conseil consultatif du logement. D'autre part, comment cet avant-projet de Code du logement s'articule-t-il dans la déclaration gouvernementale et dans le nouveau PRD ? Quand ce dernier verra-t-il le jour ? Comment ce débat sera-t-il organisé, planifié ?

M. Michel Lemaire reconnaît que l'exposé présenté est bien fait et habile. L'intervenant attire cependant l'attention du secrétaire d'Etat sur l'application de l'ordonnance « Moureaux-Lemaire », dont le volet « Moureaux » sur l'aspect préemption doit être revu. Cette ordonnance doit être modifiée car, jusqu'à présent, elle a fait plus parler d'elle par sa non-application !

Concernant les SICAV sociales, l'intervenant a entendu que celles-ci « pourraient » voir le jour. Qu'en est-il ? Sous la précédente législature, M. Chabert s'y était engagé. Des réunions avaient eu lieu au cabinet du ministre des finances de l'époque, M. Philippe Maystadt. Au début de cette légis-

De spreker verschilt met de heer Cornelissen van mening over de kwaliteitsnormen en het conformiteitsattest. De Staatssecretaris oppert de mogelijkheid van een strengere wetgeving voor bepaalde soorten woningen : de spreker wil daarin een mogelijkheid zien om strenger op te treden tegen eigenaars van kleine woningen en meer bepaald van gemeubileerde woningen, de zogenaamde « huisjesmelkers ». Uit de huidige analyse van de situatie blijkt dat de verklaring op erewoord van die eigenaars geen echte garantie is. Minimumnormen mogen echter niet te strikt zijn, zoniet krijgt men averechte gevolgen. De spreker wenst meer toelichtingen over de toekenning van labels : hoe worden deze bepalingen in andere gewesten toegepast ? De heer Alain Daems vreest dat men de labels en de conformiteitsattesten met elkaar verwacht, dat dit een formaliteit wordt en voor extra paperasserie zorgt.

Mevrouw Michèle Carthé bedankt op haar beurt de Staatssecretaris en feliciteert hem dat hij zijn belofte aan het Parlement heeft gehouden. Het Parlement wenst immers een debat te voeren om deze huisvestingscode af te werken. De spreekster heeft akte genomen van de twee hoofdaspecten van dit voorontwerp van huisvestingscode : enerzijds de coördinatie van de bestaande instrumenten met alles wat thans door het Parlement besproken moet worden en anderzijds een vernieuwend deel, dat ernaar streeft alle Brusselaars toegang te bieden tot een degelijke woning. Daartoe worden twee nieuwe instrumenten voorgesteld : enerzijds het conformiteitsattest, zowel voor de privéwoningen als voor de sociale woningen, en anderzijds het sociaal beheer, een middel in de strijd tegen de leegstand. Daarover bestaat regelgeving die echter niet toegepast wordt. Het vernieuwende deel bevat nog heel wat andere elementen, wat met name de SVK's betreft. Na het zomerreces zal de commissie hierop terugkomen. De spreker wil weten hoe de Staatssecretaris dit debat zal organiseren in overleg met actoren zoals de commissie voor de huisvesting, maar ook de Adviesraad voor de Huisvesting. Anderzijds vraagt ze wat de link is tussen, enerzijds, dit voorontwerp van huisvestingscode en, anderzijds, de regeringsverklaring en het nieuwe GewOP ? Wanneer zal het GewOP klaar zijn ? Hoe zal dit debat georganiseerd worden ?

De heer Michel Lemaire geeft toe dat de uiteenzetting degelijk is en goed in elkaar steekt. Hij vestigt echter de aandacht van de Staatssecretaris op de toepassing van de ordonnantie « Moureaux-Lemaire » waarvan het deel « Moureaux » over de voorkoop moet worden herzien. Deze ordonnantie moet gewijzigd worden, want tot nu toe kwam ze vooral in de belangstelling door het feit dat ze niet toegepast wordt !

Wat de sociale beveks betreft, heeft de spreker gehoord dat die tot stand « zouden kunnen » worden gebracht. Hoe zit het daarmee ? De heer Chabert had zich tijdens de vorige zittingsperiode daartoe verbonden. Er hadden vergaderingen plaats in het kabinet van de toenmalige minis-

lature, Mme Neyts ne semblait pas enthousiasmée par cette problématique, mais à présent, il semble que le ministre Vanhengel ainsi que le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson soient de bonne volonté pour mettre en place ce système.

Ce Code du logement va-t-il aborder tous les problèmes, y compris les modifications concernant le logement social, et notamment la problématique de la refonte des calculs des loyers ?

Par ailleurs, l'intervenant souhaite savoir si le secrétaire d'Etat compte affiner la problématique des AIS. En outre, l'orateur présume que le secrétaire d'Etat acceptera que la commission intègre dans le Code du logement des données nouvelles, comme par exemple les primes à l'acquisition ...

M. Michel Lemaire rejoint les préoccupations de M. Alain Daems concernant la question de l'Observatoire du Logement : en effet, celui-ci est réclamé depuis des années. Enfin, concernant la gestion sociale locative, le secrétaire d'Etat n'envisage-t-il rien du point de vue acquisitif ? L'intervenant estime que c'est un retrait important par rapport à la déclaration gouvernementale.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson précise, en ce qui concerne le calendrier, que ce texte est en préparation. Tous les aspects ne sont pas encore abordés. L'Observatoire du Logement sera repris dans le Code, ainsi que les règles relatives au logement social. Ce texte sera soumis au gouvernement avant la fin de cette année en première lecture. Ensuite, il ira au Conseil d'Etat : cela durera au moins un an vu l'épaisseur du texte. De ce fait, le secrétaire d'Etat n'est pas à même de dire quand le projet aboutira au Parlement. Il n'est cependant pas question de mettre la commission du logement « sous cloche ». A la rentrée, les discussions seront poursuivies dans le cadre de cette commission. Cette réunion alimente le débat qui s'ensuivra durant toute la session prochaine.

Le secrétaire d'Etat confirme que le texte définitif auquel devra aboutir cette discussion sera un texte dynamique, et devra avoir assez de souplesse et d'adaptabilité pour suivre l'évolution du secteur.

En ce qui concerne les SICAV sociales, un texte d'avant-projet, pour la partie qui concerne le secrétaire d'Etat au logement, est prêt et sera soumis dans les prochains jours au cabinet du ministre Vanhengel, afin de pouvoir être présenté bientôt à la commission du logement.

Quant au problème de l'accessibilité des jeunes ménages au logement, c'est une préoccupation importante du secrétaire d'Etat. C'est pourquoi des pourparlers sont en cours avec le Fonds du Logement, afin de revoir notamment les

ter van Financiën, de heer Philippe Maystadt. Aan het begin van deze zittingsperiode leek mevrouw Neyts niet enthousiast over deze regeling, maar minister Vanhengel en Staatssecretaris Alain Hutchinson lijken thans bereid om ze in te voeren.

Zullen alle problemen aangepakt worden door de huisvestingscode, ook de wijzigingen in de regelgeving over de sociale huisvesting, met name de hervorming van de berekening van de huurprijzen ?

Voorts wenst de spreker te weten of de Staatssecretaris van plan is om het vraagstuk van de SVK's verder uit te diepen. Bovendien veronderstelt de spreker dat de Staatssecretaris ermee akkoord zal gaan dat de commissie nieuwe gegevens in de Huisvestingscode integreert, zoals bijvoorbeeld de aankooppremies ...

De heer Michel Lemaire maakt zich net als de heer Alain Daems zorgen over het Observatorium van de Huisvesting, waarvoor men al jaren vragende partij is. Heeft de Staatssecretaris in verband met het sociale beheer van de huurwoningen geen plannen in verband met de aankooppremies ? De spreker vindt dat een grote stap achteruit ten opzichte van de regeringsverklaring.

Wat het tijdschema betreft, deelt staatssecretaris Alain Hutchinson mee dat deze tekst opgesteld wordt. Alle aspecten zijn nog niet behandeld. Het Observatorium van de Huisvesting en de regels betreffende de sociale huisvesting zullen opgenomen worden in de huisvestingscode. Deze tekst zal vóór eind dit jaar met het oog op een eerste lezing voorgelegd worden aan de Regering. Daarna zal hij voorgelegd worden aan de Raad van State : dat zal minstens een jaar duren, gelet op de lengte van de tekst. Daardoor kan de Staatssecretaris niet zeggen wanneer het ontwerp door het Parlement behandeld kan worden. Er is echter geen sprake van de werkzaamheden van de commissie voor de huisvesting op een laag pitje te zetten. Na het zomerreces zal deze commissie de besprekingen voortzetten. Deze vergadering levert stof voor het debat dat tijdens de hele volgende zitting zal worden gevoerd.

De Staatssecretaris bevestigt dat de definitieve tekst waarin deze bespreking zal moeten resulteren, een dynamische tekst zal zijn, die vrij soepel en aanpasbaar zal moeten zijn om de evolutie van de sector te volgen.

Wat de sociale beveks betreft, is er een voorontwerp klaar over het deel dat de Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting aanbelangt. Het zal in de komende dagen voorgelegd worden aan het kabinet van minister Vanhengel, opdat het binnenkort kan worden voorgesteld aan de commissie voor de huisvesting.

Dat jonge gezinnen moeilijk aan een woning geraken vindt de Staatssecretaris een groot probleem. Daarom zijn er onderhandelingen aan de gang met het Woningfonds om met name de voorwaarden voor het verkrijgen van een

conditions d'accès pour un prêt au Fonds du Logement. C'est un des instruments qui sont destinés à stabiliser les jeunes ménages, et même les jeunes ménages en devenir à Bruxelles.

Sur le plan de l'information, il est clair que le jour où le Code sera adopté par le Parlement, il y aura une phase d'information importante à réaliser. A cet effet, les différents acteurs du secteur seront consultés et informés de l'évolution du dossier, en ce compris le syndicat des locataires.

En ce qui concerne l'accompagnement social dans le logement social, le secrétaire d'Etat admet que plusieurs points devraient être approfondis, comme par exemple les AIS, qui constituent un outil qu'il faudra affiner, dans le sens d'une meilleure attractivité pour les propriétaires et les associations, afin de viser une meilleure efficacité pour le public. Le projet de fonds de garantie, qui vise aussi à renforcer le secteur de l'accompagnement social, devra être approfondi.

Sur la question du contrôle des normes de salubrité, le secrétaire d'Etat souhaite mettre en place un système qui ne mette pas hors du marché un trop grand nombre de logements à la fois : il ne faut donc pas mettre trop haut la barre de l'exigence. Il y a des dispositifs qu'il faut mettre en place contre les « marchands de sommeil ».

Concernant la labellisation, sa mise en œuvre n'est pas une priorité. Il faut en effet prévoir ce dispositif sur base volontaire, mais ce sont les normes de qualité qui devront être mises en place prioritairement.

En ce qui concerne l'articulation de ce Code du logement avec l'élaboration du nouveau PRD, le secrétaire d'Etat renvoie au ministre compétent, à savoir M. François-Xavier de Donnea. Au niveau du gouvernement, les choses sont très avancées.

Le secrétaire d'Etat propose de poursuivre ce débat quand des éléments nouveaux arriveront. Il est sûr que ce projet de Code du logement dérange certains, particulièrement ceux qui n'ont pas de scrupules et louent n'importe quoi à n'importe quel prix.

M. Yaron Pesztat met en exergue les nombreuses propositions innovantes que comporte le texte de l'avant-projet du secrétaire d'Etat. Ces nouvelles propositions devront-elles être approuvées par de nouvelles ordonnances ? Y aura-t-il un débat sur chaque partie séparément, ou sur la totalité ? Le Conseil d'Etat devra-t-il donner son avis sur l'entière du texte de l'avant-projet ?

Le secrétaire d'Etat répond affirmativement.

M. Yaron Pesztat demande comment l'action de la SDRB sera intégrée dans le dispositif. Dans quelle mesure

l'ening van het Woningfonds te herzien. Dat is een van de instrumenten om de jonge gezinnen en de toekomstige jonge gezinnen in Brussel te houden.

Het is duidelijk dat er een grootschalige voorlichtingscampagne zal moeten worden gevoerd wanneer de huisvestingscode door het Parlement goedgekeurd is. Daartoe zullen de verschillende actoren van de sector geraadpleegd worden en ingelicht worden over de evolutie van het dossier, ook het huurderssyndicaat.

In verband met de sociale begeleiding in de sociale huisvesting geeft de Staatssecretaris toe dat er verschillende punten uitgediept zouden moeten worden, bijvoorbeeld de SVK's, een instrument dat verfijnd moeten worden om het aantrekkelijker te maken voor de eigenaars en de verenigingen, teneinde het efficiënter te maken voor de doelgroep. De plannen voor een waarborgfonds, die er ook toe strekken de sector van de sociale begeleiding verder uit te bouwen, zullen verder uitgewerkt moeten worden.

Om te controleren of de gezondheidsnormen in acht genomen worden, wenst de Staatssecretaris een regeling in te voeren die geen te groot aantal woningen uit het aanbod doet verdwijnen : de normen mogen dus niet te streng zijn. Er moeten maatregelen genomen worden tegen de huisjesmelkers.

De toekenning van labels is geen prioriteit. Die regeling moet immers op vrijwillige basis ingevoerd worden. Eerst moeten de kwaliteitsnormen ingevoerd worden.

Wat het verband tussen deze huisvestingscode en het nieuwe GewOP betreft, verwijst de Staatssecretaris naar de bevoegde minister, de heer François-Xavier de Donnea. De Regering heeft op dat vlak heel wat vooruitgang geboekt.

De Staatssecretaris stelt voor om dit debat voort te zetten wanneer er zich nieuwe elementen aangediend hebben. Het lijkt geen twijfel dat dit ontwerp van huisvestingscode sommigen stoort, in het bijzonder de verhuurders zonder scrupules die om het even wat tegen om het even welke prijs verhuren.

De heer Yaron Pesztat benadrukt de talrijke vernieuwende voorstellen in het voorontwerp van de Staatssecretaris. Zullen deze nieuwe voorstellen bij wege van nieuwe ordonnances goedgekeurd moeten worden ? Zal elk deel afzonderlijk of zal het geheel besproken worden ? Zal de Raad van State zijn advies over het hele voorontwerp moeten uitbrengen ?

De Staatssecretaris antwoordt bevestigend.

De heer Yaron Pesztat vraagt hoe de werking van de GOMB geïntegreerd zal worden in de regeling. In hoeverre

le Code du logement interviendra-t-il à propos des critères relatifs à la production de logements moyens ? Par ailleurs, il est question d'intégrer la problématique des primes à la rénovation. Or le champ d'application de celles-ci est très vaste : il peut y avoir des citernes d'eau de pluie, des chauffe-eau solaires ... Certaines matières relèvent de l'environnement. Comment les intégrer dans le Code ? Le secrétaire d'Etat compte-t-il intégrer la totalité de l'aspect des primes à la rénovation dans le Code du logement ?

Au sujet des critères de sécurité et de salubrité, l'intervenant demande quelle sera la compatibilité du Code du logement avec le Règlement régional d'urbanisme. En effet, celui-ci concerne la production de logements neufs, mais aussi la rénovation urbaine. Le Code intégrera-t-il le RRU, ou sera-t-il plus sévère ? L'un sera-t-il la déclinaison de l'autre ?

Sur la question du respect des normes, le secrétaire d'Etat affirme privilégier le contrôle *a posteriori*, mais celui-ci nécessite des moyens humains. Il faudra donc créer un cadre et y affecter des moyens budgétaires. Par ailleurs, si on privilégie le contrôle *a posteriori*, cela signifie-t-il que tous les propriétaires devront faire une déclaration sur l'honneur ? En quoi consiste celle-ci ? S'agira-t-il d'un formulaire à remplir ? Les questions posées seront-elles techniques ou s'agira-t-il simplement d'une déclaration de principe ?

Par ailleurs, comment le droit de gestion sociale fonctionnera-t-il ? En effet, il existe depuis déjà sept ou huit ans la possibilité pour un bourgmestre ou un CPAS de mettre en demeure le propriétaire d'un bien inoccupé. L'intervenant estime que ce système fonctionne bien là où il est utilisé, sauf dans certains cas. Le secrétaire d'Etat peut-il identifier ces cas ?

Par ailleurs, le secrétaire d'Etat semble limiter le droit de gestion sociale à l'exercice de la SLRB et du Fonds du Logement, qui sont des acteurs régionaux. Des acteurs communaux n'auraient-ils pas une meilleure connaissance du terrain et des gens ? Les acteurs communaux ont en effet une connaissance de proximité et pourraient être mieux valorisés.

Mme Isabelle Emmery remercie le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson pour sa volonté de concertation auprès du Parlement. Concernant le certificat de conformité, le secrétaire d'Etat fait le pari de la confiance aux propriétaires. En effet, l'expérience de contrôle a priori menée à propos des meublés a été négative. Mais comment un locataire pourra-t-il déposer plainte contre son propriétaire, qui a un pouvoir sur lui ? Si le contrôle se fait a posteriori, que se passera-t-il ? Par ailleurs, le secrétaire d'Etat a-t-il mesuré les conséquences juridiques et sociales des sanctions ? Dans quelle mesure la résiliation du bail est-elle possible ? Il semble en effet que la résolution du bail ait été écartée

zal de huisvestingscode regels bevatten met betrekking tot de criteria voor de productie van middelgrote woningen ? Voorts is er sprake van om de toekenning van de renovatiepremies te regelen in de huisvestingscode. Het toepassingsgebied van de renovatiepremies is echter zeer ruim : het kan gaan om hemelwaterputten, zonneboilers, enz. Sommige aangelegenheden vallen onder het milieubeleid. Hoe kunnen ze in de huisvestingscode geïntegreerd worden ? Is de Staatssecretaris van plan de toekenning van alle renovatiepremies te regelen in de huisvestingscode ?

In verband met de veiligheids- en gezondheidscriteria heeft de spreker vragen over de verenigbaarheid van de huisvestingscode met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), die immers niet alleen gaat over de bouw van nieuwe woningen, maar ook over stadsvernieuwing. Zal de GSV geïntegreerd worden in de huisvestingscode of zal ze strenger zijn ? Zal de ene de verdere uitwerking van de andere zijn ?

Wat de naleving van de normen betreft, bevestigt de Staatssecretaris dat hij voorrang geeft aan de controle *a posteriori*, die echter personele middelen vereist. Er moet dus een personeelsformatie komen die begrotingsmiddelen krijgt. Als de controle *a posteriori* voorrang krijgt, betekent dat dan dat alle eigenaars een verklaring op erewoord zullen moeten afleggen ? Waarin bestaat deze verklaring ? Moeten ze een formulier invullen ? Worden er technische vragen gesteld of gaat het om een loutere principeverklaring ?

Hoe zal het sociale beheersrecht toegepast worden ? Sinds zeven of acht jaar kan een burgemeester of een OCMW de eigenaar van een leegstand gebouw immers in gebreke stellen. De spreker vindt dat deze regeling goed werkt in de gemeenten waar ze toegepast wordt, op enkele gevallen na. Kan de Staatssecretaris meedelen om welke gevallen het gaat ?

De staatssecretaris lijkt het sociaal beheersrecht te beperken tot de BGHM en het Woningfonds, die gewestelijke actoren zijn. Hebben de gemeentelijke actoren geen betere kennis van het veld en van de mensen ? De gemeentelijke actoren kennen de situatie ter plaatse en zouden beter uitgespeeld kunnen worden.

Mevrouw Isabelle Emmery bedankt staatssecretaris Alain Hutchinson omdat hij overleg wil plegen met het parlement. Wat het conformiteitsattest betreft, mikt de staatssecretaris op het vertrouwen van de eigenaars. De controle a priori van de gemeubelde woningen is een negatief experiment gebleken. Maar hoe zou een huurder een klacht kunnen indienen tegen zijn eigenaar die alle macht in handen heeft ? Indien de controle a posteriori gebeurt, wat zal er dan gebeuren ? Heeft de staatssecretaris nagedacht over de juridische en sociale gevolgen van de sancties ? In welke mate kan het huurcontract opgezegd worden ? Het lijkt erop dat de opzegging van het huurcontract als sanctie weg-

comme sanction. La seule sanction est de retirer au propriétaire son certificat, mais la personne se trouvera toujours dans le logement. Si le propriétaire n'a pas fait le nécessaire, le locataire pourra partir, mais pour aller où ?

Par ailleurs, il semble que les labels de qualité ne soient pas une priorité. L'intervenante se demande si cela ne risque pas de mener à une dualisation. En effet, les plus nantis iront naturellement vers un logement avec label, tandis que les autres iront vers des logements sans qualité.

Sur la question du droit de gestion sociale, comment ce droit s'insérerait-il dans le débat sur les droits de préemption ? Quel est le pouvoir public le mieux à même de réaliser cette opération ? Mme Emmery rejoint ici la préoccupation de M. Pesztat sur les acteurs communaux.

L'intervenante souhaite encore savoir si ce Code pourra tenir compte des débats que la commission aura prochainement sur le logement moyen. En outre, elle souhaite une vision plus globale des aides au logement, car il n'y a pas de service régional où on peut donner aux gens une information claire à ce sujet. Tout ce qu'on peut fournir, c'est une liste d'associations. Enfin, au niveau de la procédure, le Conseil consultatif du logement devrait voir le jour en 2002. Le secrétaire d'Etat envisage-t-il une présentation du Code au sein de ce Conseil consultatif ?

M. Jean-Pierre Cornelissen a reçu tous ses apaisements quant au fait que le Parlement ne serait pas mis « sous cloche », mais il se pose encore la question du *modus operandi* : comment le secrétaire d'Etat envisage-t-il la mise en place d'un « giga-débat » sur l'ensemble de la politique du logement ? A moins que l'on ne discute de ce Code aspect par aspect, en traitant par exemple la question des normes de qualité à part ? Par ailleurs, l'intervenant demande au secrétaire d'Etat quel va être le mode de révision du financement des sociétés locales. En effet, à ce propos, une modification des textes législatifs devrait intervenir.

M. Alain Daems estime, contrairement à Mme Emmery, sur la question du contrôle des normes de qualité, que ce qui a été déterminant pour faire obstacle à la législation sur les meublés, ce n'est pas le contrôle *a priori*, mais le fait que ce contrôle était trop strict. En effet, il était nécessaire de faire appel aux pompiers quand un propriétaire voulait remettre un logement en location ! L'intervenant estime qu'il faut trouver un mécanisme efficace de contrôle *a priori*, car selon lui, on ne peut pas faire confiance à tous les propriétaires de meublés et de petits logements. Ce serait faire pire que bien d'édicter des normes, de faire jurer les propriétaires sur l'honneur, et de ne pas avoir les moyens de faire appliquer ces normes, sauf à compter sur certaines dénonciations, or il est impossible de demander aux locataires de dénoncer leur propriétaire. On en viendrait ainsi à cautionner les « marchands de sommeil ».

L'intervenant rejoint cependant les remarques de Mme Emmery concernant les conséquences sociales des sanc-

gevalen is. De enige sanctie is het ontnemen van het certificaat aan de eigenaar, maar de persoon zal nog altijd in de woning verblijven. Indien de eigenaar het noodzakelijke niet doet, zal de huurder kunnen vertrekken, maar naar waar ?

De kwaliteitslabels lijken ook geen prioriteit te zijn. De spreker vraagt zich af of dat niet tot een sociale kloof zal leiden. Wie meer middelen heeft zal een woning met label kiezen, wie minder middelen heeft een woning zonder kwaliteit.

Hoe past de kwestie van het sociaal beheersrecht in het kader van het debat over de rechten van voorkoop ? Welke overheid is het best geplaatst om deze operatie uit te voeren ? Mevrouw Emmery deelt de bezorgdheid van de heer Pesztat over de gemeentelijke actoren.

De spreker vraagt ook nog deze Code rekening zal kunnen houden met de debatten die de commissie binnenkort over de middelgrote woningen zal voeren. Zij vraagt ook een algemener overzicht van de steun voor de huisvesting, want er bestaat geen gewestelijke dienst waar de mensen daarover duidelijke informatie kunnen krijgen. Het enige wat men kan bezorgen is een lijst met verenigingen. Wat de procedure betreft, zal de adviesraad voor de huisvesting in 2002 opgericht worden. Is de staatssecretaris van plan om de Code aan deze adviesraad voor te leggen ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen heeft de zekerheid gekregen dat het parlement niet monddood gemaakt zal worden, maar vraagt zich wel nog af hoe de *modus operandi* eruit zal zien : hoe denkt de staatssecretaris het megadebat over het geheel van het huisvestingsbeleid op poten te zetten ? Of zal deze code punt per punt besproken worden en zullen de kwaliteitsnormen bijvoorbeeld apart behandeld worden ? De spreker vraagt de staatssecretaris hoe de financiering van de lokale maatschappijen herzien zal worden. De wetteksten zouden in dat verband gewijzigd moeten worden.

De heer Alain Daems is het niet eens met mevrouw Isabelle Emmery over de controle van de kwaliteitsnormen. Het probleem met de toepassing van de wetgeving op de gemeubelde woningen was niet de controle *a priori* maar wel de strenge controle. Men diende een beroep te doen op de brandweer, wanneer een eigenaar een woning opnieuw te huur wou aanbieden ! De spreker zegt dat men moet zoeken naar een efficiënte controle *a priori*, want volgens hem mag men geen vertrouwen hebben in alle eigenaars van gemeubileerde en kleine woningen. Het zou al te gek zijn om normen op te leggen en de eigenaars een verklaring op eer te laten afleggen, en vervolgens niet over de middelen te beschikken om deze normen te doen naleven en te moeten rekenen op klachten. Men kan onmogelijk van de huurders verwachten dat zij hun eigenaar aanklagen. Op die manier krijgen de huisjesmelkers vrij spel.

De spreker is het wel eens met de opmerkingen van mevrouw Emmery over de sociale gevolgen van de sanc-

tions. Il estime que la création d'un Fonds régional de garantie est absolument nécessaire. Ce Fonds est d'ailleurs prévu par l'accord de gouvernement, et garantit l'efficacité des dispositifs.

Enfin, concernant l'accompagnement social, l'intervenant pense qu'on pourrait donner une mission supplémentaire au service social régional : vu les besoins qui émanent des AIS, ne serait-il pas possible d'envisager que ce service ne soit pas réservé uniquement aux SISP ? En effet, d'autres acteurs ont des besoins similaires en matière d'accompagnement social de leurs locataires.

M. Mohamed Daïf fait observer que l'objectif poursuivi par le dispositif des normes de sécurité et de salubrité est positif : en effet, il faudrait ne pas pouvoir louer des appartements dans un état dégradé. Cependant, l'intervenant se demande quels sont les moyens de contrôle, et qui va effectuer ces contrôles. Est-ce la Région ? Les communes ? Par ailleurs, l'intervenant met en évidence les conséquences sociales qu'il ne faudrait pas négliger : comment va-t-on loger les personnes dont le logement est déclaré insalubre ? Enfin, l'intervenant fait remarquer que le parc de logements sociaux est important, mais qu'un certain nombre d'entre eux ne répond pas aux normes de sécurité. A quel moment ce Code sera-t-il d'application ? Va-t-on donner les moyens aux sociétés de logement social pour leur permettre de répondre aux normes ?

M. Alain Bultot confirme le sentiment de crainte des locataires de dénoncer les propriétaires qui ne répondent pas à leurs obligations. L'intervenant suggère de permettre à d'autres intervenants, comme par exemple les CPAS ou les associations, de pouvoir dénoncer ces propriétaires défaillants.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson estime que certaines questions sont prématurées. Le texte est en chantier, et les réponses qui suivront seront volontairement imprécises.

En ce qui concerne les certificats de conformité, le secrétaire d'Etat maintient son point de vue : si le texte était trop sévère, il serait inapplicable. Pour le contrôle des normes, les communes en seraient les premières responsables. La déclaration sur l'honneur dont il a été question serait effectivement un formulaire à remplir : cette procédure serait étendue à l'ensemble du parc locatif bruxellois, qu'il soit privé ou public. Le contrôle se ferait *a posteriori*, que ce soit sur plainte d'un locataire ou de quelqu'un d'autre. L'intervenant fait remarquer qu'à ce propos, l'initiative de M. Vincent De Wolf à Etterbeek prend déjà en compte ce type d'initiative.

Concernant les sanctions, la Région n'est pas compétente pour résilier le bail. On peut prévoir pour le contrevenant des sanctions qui relèveraient de la responsabilité communale, comme par exemple la prise d'un arrêté d'inhabitabilité.

Hij meent dat de oprichting van een gewestelijk waarborgfonds een absolute noodzaak is. Dat fonds maakt trouwens deel uit van het regeerakkoord en vormt een waarborg voor de efficiëntie van de maatregelen.

Wat de sociale begeleiding betreft, vindt de spreker dat de gewestelijke sociale dienst een bijkomende taak zou kunnen krijgen : gelet op de behoeften van de SVK's, zou het niet mogelijk zijn om deze dienst niet enkel te bestemmen voor de OVM'S ? Andere actoren hebben soortgelijke behoeften op het vlak van de sociale begeleiding van hun huurders.

De heer Mohamed Daïf wijst erop dat de doelstelling van de veiligheids- en gezondheidsnormen positief is : het zou immers verboden moeten zijn om verloederde appartementen te verhuren. De spreker vraagt zich wel af hoe zoiets gecontroleerd moet worden en wie dat zal doen. Het Gewest ? De gemeenten ? De spreker wijst op de sociale gevolgen : waar worden de personen gehuisvest wier woning ongezond verklaard is ? Het park van de sociale woningen groot is maar een aantal daarvan voldoen niet aan de veiligheidsnormen. Wanneer zal de code van toepassing zijn ? Krijgen de sociale huisvestingsmaatschappijen de middelen om zich in orde te stellen met deze normen ?

De heer Alain Bultot bevestigt dat de huurders ervoor terugdeinzen om de eigenaars die niet voldoen aan hun verplichtingen, aan te klagen. Andere actoren zoals het OCMW of de verenigingen zouden de in gebreke blijvende eigenaars kunnen aanklagen.

Staatssecretaris Alain Hutchinson vindt dat bepaalde vragen voorbarig zijn. Aan de tekst wordt nog gewerkt en de antwoorden die volgen kunnen dan ook niet anders dan onvolledig zijn.

Wat de conformiteitsattesten betreft, blijft de staatssecretaris bij zijn standpunt. Indien de tekst te streng is, wordt hij onuitvoerbaar. Het toezicht op de normen is op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De verklaring op eer waarover sprake was, zou inderdaad een schriftelijke verplichting (formulier) moeten zijn : deze procedure zou uitgebreid moeten worden voor alle private en openbare huurwoningen in Brussel. De controle zou *a posteriori* moeten gebeuren, na een klacht van een huurder of iemand anders. Het initiatief van de heer Vincent De Wolf in Etterbeek gaat bijvoorbeeld al in deze richting.

Het Gewest is niet bevoegd om de huurovereenkomst op te zeggen. De overtreder zou een sanctie kunnen krijgen van de gemeente, bijvoorbeeld in de vorm van een besluit van onbewoonbaarverklaring.

Au sujet de la gestion sociale, le texte ne touche pas au droit de propriété. Il ne s'agit donc pas d'un droit d'expropriation, puisque le bien est utilisé.

Sur la question du logement moyen, le secrétaire d'Etat attend les conclusions de la commission afin de pouvoir les intégrer dans le Code du logement.

Sur la question de M. Pesztat concernant la SDRB, le secrétaire d'Etat fait remarquer que la SDRB est mentionnée dans la partie du Code consacrée à la coordination. Mais il reste encore à examiner les articulations entre le RRU et le Code du logement. Celui-ci fait en effet appel à d'autres compétences que le logement, c'est la raison pour laquelle le Code est un projet du gouvernement dans son ensemble, car il fait appel à d'autres aspects tels que la rénovation urbaine, la fiscalité, etc. Il consultera ses collègues du gouvernement à ce sujet.

En ce qui concerne le mode de financement des sociétés de logement social, il existe déjà en Wallonie et en Flandre un volumineux Code du logement, qui avait été soumis en bloc au Parlement régional concerné. C'est ce qui sera fait ici.

La question du mode de financement du logement social sera réglée au début de l'année prochaine par un arrêté, qui sera rédigé dans l'esprit du Code du logement : il s'agit de la transformation d'avances récupérables en subsides, de nouvelles règles sur le financement des abords du logement social, de travaux urgents hors programme, etc.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande, à propos de la transformation d'avances en subsides, s'il ne faut pas pour cela modifier l'ordonnance.

Le secrétaire d'Etat répond qu'à ce stade, il semblerait que cela soit possible par un simple arrêté.

Par ailleurs, pour répondre à la question de M. Daïf, le secrétaire d'Etat fait remarquer que l'ensemble du prochain programme triennal d'investissement sera consacré à la rénovation du bâti. Il espère pouvoir y accorder plus de moyens. Si les sociétés laissent malgré tout des taudis, il faudra malheureusement en fermer.

Enfin, le secrétaire d'Etat a pris acte des remarques et propositions des commissaires. Il poursuivra sa réflexion, et remettra l'ouvrage sur le métier à la rentrée.

*
* *

Au cours de la session 2001-2002 du Parlement, les travaux de la commission sont consacrés notamment à l'examen des deux propositions d'ordonnance (n° A-196/1 –

In het kader van het sociale beheer wordt in deze tekst niet aan het eigendomsrecht geraakt. Het gaat dus niet om een recht van onteigening, want het goed wordt gebruikt.

Wat de middelgrote woningen betreft, wacht de staatssecretaris op de conclusies van de commissie die hij in de huisvestingscode zal verwerken.

Op de vraag van de heer Pesztat over de GOMB antwoordt de staatssecretaris dat de GOMB vermeld wordt in het deel van de code over de coördinatie. Er moet echter nog onderzocht worden hoe de GSV en de huisvestingscode op elkaar afgestemd moeten worden. Deze code heeft betrekking op nog andere bevoegdheden dan de huisvesting en dat is de reden waarom de code een ontwerp van de regering in haar geheel is. Er komen andere aspecten zoals de stadsrenovatie, de fiscaliteit enzovoort aan bod. Hij zal zijn collega's in de regering in dat verband raadplegen.

Wat de financieringswijze van de socialehuisvestingsmaatschappijen betreft bestaat er in Vlaanderen en Wallonië reeds een uitgebreide huisvestingscode, die in zijn geheel aan de respectieve parlementen is voorgelegd. Dat zal hier ook gebeuren.

De financieringswijze van de sociale huisvesting zal in het begin van volgend jaar via een besluit in de geest van de huisvestingscode geregeld worden. Terugvorderbare voorschotten zullen tot subsidies omgeturnd worden, er komen nieuwe regels voor de financiering van de omgeving van de sociale woningen, er zullen dringende werken buiten het programma uitgevoerd worden enzovoort.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt in verband met de omvorming van voorschotten tot subsidies, of de ordonnantie daartoe niet gewijzigd moet worden.

De staatssecretaris antwoordt dat zulks in dit stadium mogelijk zou moeten zijn via een gewoon besluit.

Op de vraag van de heer Daïf antwoordt de staatssecretaris dat het volledige nieuwe driejareninvesteringsprogramma gewijd zal zijn aan de renovatie van de woningen. Hij hoopt daarvoor meer middelen te kunnen uittrekken. Indien de maatschappijen ondanks alles krotten laten bestaan, zullen er spijtig genoeg gesloten moeten worden.

De staatssecretaris heeft ten slotte akte genomen van de opmerkingen en de suggesties van de commissieleden. Hij zal verder nadenken en zijn werk bij het begin van het nieuwe parlementaire jaar voortzetten.

*
* *

Tijdens de zitting 2001-2002 van het parlement, worden de werkzaamheden van de commissie onder andere gewijd aan de bespreking van de twee voorstellen van ordonnan-

2000/2001 et A-200/1 et 2 – 2000/2001), concernant la problématique des petits logements, des logements collectifs et des logements meublés. A cette occasion, le Secrétaire d'Etat accepte, notamment à la demande d'un membre, de scinder son projet de Code, afin d'en présenter le plus rapidement possible une première partie, consacrée aux normes d'habitabilité, aux certificats et attestations de conformité, et au droit de gestion publique.

Pour cette discussion, cfr. Document n° A-196/2 – 2002/2003.

*
* *

II. Avant-projet d'ordonnance relative au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1ère partie) (Réunion du 10 décembre 2002)

1. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson concernant l'avant-projet de Code soumis à l'avis du Conseil d'Etat

Avant de vous exposer le contenu extrêmement important de cette première partie du projet de Code du Logement, il est bon, je pense, de faire un rapide retour en arrière pour comprendre comment nous avons été amenés à prendre certaines mesures.

En 1993, le Constituant a intégré dans la Constitution belge, au côté des droits et libertés dits classiques, un article 24*bis* proclamant le droit qu'a chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. Cet article est, depuis 1995, devenu l'article 23 de notre Constitution.

Ces droits « économiques, sociaux et culturels », nouvellement proclamés, comprennent notamment le droit à un logement décent.

La Constitution prévoit par ailleurs que les entités fédérées belges, dans les limites de leurs compétences, garantissent ces droits et déterminent les conditions de leur exercice. Dans la foulée de la Communauté flamande et de la Région wallonne, la Région de Bruxelles-Capitale a ainsi entrepris d'adopter un Code du Logement, répondant en cela pleinement au prescrit de l'article 23 de notre Constitution.

Il s'agissait, d'une part, de codifier les règles éparses existantes et, d'autre part, de les compléter de dispositifs nouveaux permettant de lutter contre l'état délabré – indécemment s'il faut reprendre la référence constitutionnelle – de nombreux logements.

tie (nr. A-196/1 – 2000/2001 en A-200/1 en 2 – 2000/2001), met betrekking tot de kleine woningen, de collectieve woningen en de gemeubelde woningen. Bij deze gelegenheid stemt de staatssecretaris ermee in, inzonderheid op verzoek van een lid, om zijn code op te splitsen, teneinde het eerste deel over de woonbaarheidsnormen, de conformiteitscertificaten en conformiteitsattesten, en het openbaar beheersrecht zo snel mogelijk te kunnen voorleggen.

Voor die bespreking, zie stuk nr. A-196/2 – 2002/2003.

*
* *

II. Voorontwerp van ordonnantie betreffende de huisvestingcode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1ste deel) (vergadering van 10 december 2002)

1. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson over het voorontwerp dat aan de Raad van State om advies is voorgelegd

Vooraleer ik de uiterst belangrijke inhoud van dit eerste deel van het ontwerp van Huisvestingscode toelicht, heeft het nut, denk ik, om snel even in de tijd terug te gaan om beter te begrijpen wat ons heeft aangezet tot het treffen van bepaalde maatregelen.

In 1993 heeft de grondwetgever in de Grondwet, naast de zogenoemde klassieke rechten en vrijheden, een artikel 24*bis* opgenomen waarin wordt afgekondigd dat iedereen het recht heeft een menswaardig leven te leiden. Dat artikel is in 1995 het artikel 23 van onze Grondwet geworden.

Tot deze nieuw afgekondigde « economische, sociale en culturele » rechten behoort ondermeer ook « het recht op een behoorlijke huisvesting ».

De Grondwet bepaalt anderzijds dat de Gemeenschappen en Gewesten, binnen de grenzen van hun bevoegdheden, deze rechten dienen te waarborgen en de voorwaarden voor de uitoefening ervan dienen te bepalen. Zoals het Vlaams Gewest en het Waals Gewest, werkt ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nu een Huisvestingscode uit, waarmee volop zal voldaan worden aan de voorschriften vervat in het artikel 23 van onze Grondwet.

Eenzijds werden de diverse versnipperde bestaande regelgevingen gecodificeerd en anderzijds werd het bestaande aangevuld met nieuwe regelingen en voorzieningen die het bestrijden van de vervallen staat – onbehoorlijke staat, indien we willen verwijzen naar de Grondwet – van talrijke woningen mogelijk maakt.

Or, la situation bruxelloise du logement est à de nombreux égards extrêmement préoccupante lorsque nous nous penchons sur le problème de l'état et de la situation du bâti.

Ces problèmes peuvent être rapidement résumés : les revenus moyens de la population bruxelloise sont en diminution, les prix du marché acquisitif explosent, il n'y a pas assez de logements sur le marché locatif, ces logements sont en général trop chers et bien souvent ils ne sont pas de bonne qualité, bon nombre d'entre eux pouvant même être qualifiés de véritables taudis.

Une fois ce constat très préoccupant réalisé, les pouvoirs publics ont le devoir de rechercher des solutions qui allient à la fois efficacité et imposition de règles strictes pour garantir l'accès à un logement décent.

C'est en ce sens que j'ai mis en place un groupe de travail, composé de l'ensemble des partenaires oeuvrant dans le secteur du logement, qui s'est penché sur cette question pendant près de 2 ans. Le succès de cette réforme devant être garanti, de nombreuses consultations ont été organisées avec l'ensemble des secteurs actifs dans le domaine du logement bruxellois.

Comme nous en avons convenu en commission, le Gouvernement a suivi le souhait émis par plusieurs commissaires de scinder le Code du Logement en deux parties afin d'accélérer l'adoption des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement et de combler le vide juridique existant pour les meublés mis en location.

Le texte soumis aujourd'hui à votre examen a fait l'objet de deux lectures du Gouvernement et d'un avis du Conseil consultatif du Logement.

*
* *

La base de cette réforme, qui s'apparente à une petite révolution, réside en son article 5 : « Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement. » En d'autres mots, cela signifie que tous les logements, quels qu'ils soient, qui demain seront mis en location dans la Région de Bruxelles-Capitale, devront répondre à certaines obligations :

- de sécurité élémentaire, qui comprend notamment des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, à l'électricité, au gaz, au chauffage ou aux égouts;
- de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclair-

De Brusselse huisvestingssituatie is echter in talrijke opzichten uiterst zorgwekkend vooral als we kijken naar de staat en de toestand van de gebouwen.

Deze problemen kunnen snel worden samengevat : het gemiddeld inkomen van de Brusselse bevolking daalt, de prijzen op de koopmarkt stijgen geweldig, er worden onvoldoende woningen aangeboden op de huurmarkt, bovendien zijn deze woningen over het algemeen te duur en heel dikwijls missen ze kwaliteit, vele van deze woningen kunnen zelfs als ware krotwoningen worden beschouwd.

Na deze uiterst zorgwekkende vaststelling is het de plicht van de overheid naar oplossingen te zoeken die door het samengaan van efficiëntie en strikt opgelegde regelgeving de toegang tot een behoorlijke woning kunnen waarborgen.

Daartoe heb ik een werkgroep opgericht voor de raadpleging van alle partners die in de sector huisvesting actief zijn. Deze werkgroep heeft gedurende twee jaar aan de voorbereiding van de hervorming gewerkt. Om het succes van de hervorming te verzekeren werden er talrijke raadplegingen georganiseerd met al de sectoren die op het vlak van de Brusselse huisvesting actief zijn.

Zoals in commissie werd overeengekomen, is de Regering ingegaan op de wens uitgedrukt door meerdere commissarissen om de Huisvestingscode in twee afzonderlijke delen te behandelen opdat de aanname van minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting zouden kunnen worden versneld en de bestaande rechtsonzekerheid inzake verhuurde gemeubelde kamers zou kunnen worden weggewerkt.

De tekst die u vandaag ter bespreking wordt voorgelegd werd in twee lezingen door de Regering goedgekeurd en de adviesraad voor Huisvesting bracht er advies over uit.

*
* *

De basis voor deze hervorming, die veel weg heeft van een kleine revolutie, staat vermeld in het artikel 5 : « Niemand mag een woning te huur stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting ». In andere woorden gesteld betekent dit dat alle woningen, van welke aard ook, die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de toekomst te huur zullen worden aangeboden, aan bepaalde verplichtingen zullen moeten voldoen :

- inzake elementaire veiligheid, met onder meer minimumnormen met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, elektriciteit, gas, verwarming en riolering;
- inzake elementaire gezondheid, met minimumnormen met betrekking tot de vochtigheid, parasieten, verlich-

rage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, (surface minimale, hauteur de ses pièces, accès du logement, etc);

- et 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 des cuisinières.

Le contenu d'un arrêté du Gouvernement devant préciser les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires est actuellement négocié.

Une telle obligation serait bien sûr sans portée réelle, si les conditions de sa mise en œuvre n'étaient pas déterminées.

A cet égard, quels objectifs le Gouvernement entend-il atteindre ?

- d'abord une mobilisation positive de tous les acteurs de la politique du logement au bénéfice de ces exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. La mobilisation que nous voulons atteindre concerne donc tant les pouvoirs publics que le réseau associatif, et les locataires et les propriétaires eux-mêmes;
- ensuite, un système d'incitation et d'assistance, pour que chacun, où qu'il se trouve, puisse remplir adéquatement une mission de contrôle de la qualité des logements;
- pour suivre, un système de contrôle public et de sanctions qui permettent avec grande efficacité d'atteindre les situations délictueuses;
- enfin, une protection pour les locataires victimes de l'attitude de leur propriétaire.

Comment proposons-nous d'atteindre ces objectifs ?

Pratiquement, tout propriétaire sera considéré comme étant de bonne foi.

S'il a un doute quant à la conformité de son logement, il pourra demander à l'administration régionale, plus particulièrement au Service d'Inspection régionale qui sera créé, de visiter son logement, afin que ces inspecteurs régionaux puissent vérifier la conformité du logement.

Si ce logement ne répond pas aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, le propriétaire sera tenu de faire les travaux nécessaires, si ceux-ci ne sont pas trop importants, ou sera mis en demeure de fermer son logement, en attendant sa mise en conformité.

ting, verluchting, vormgeving van het gebouw (minimumoppervlakte, hoogte van de vertrekken, toegang tot de woning, enz.);

- inzake elementaire uitrusting, met minimumnormen met betrekking tot het koud water, warm water, sanitaire installaties, elektrische installatie, verwarming en vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen.

Over de inhoud van het Regeringsbesluit dat de normen inzake elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting wordt nu onderhandeld.

Dergelijke verplichtingen zouden maar weinig werkelijke draagwijdte hebben als ook de voorwaarden voor hun uitvoering niet duidelijk zouden worden bepaald.

Welke doelstellingen wil de Regering met deze hervorming bereiken ?

- vooreerst de positieve mobilisatie van alle actoren van het huisvestingsbeleid rond deze verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. De mobilisatie die we willen bewerkstelligen heeft dus zowel betrekking op de verschillende overheden als op het netwerk van verenigingen, de huurders en de eigenaars;
- vervolgens het tot stand brengen van een systeem voor aanmoediging en bijstand, opdat alle betrokkenen, op alle niveaus, op passende wijze de controleopdrachten inzake kwaliteit van de woningen zouden kunnen uitvoeren;
- daarna het opzetten van een systeem voor overheidscontrole, met sancties die er met grote efficiëntie voor zorgen dat de overtredingen worden bestraft;
- tenslotte, bescherming van huurders die slachtoffer zijn van de houding van de eigenaars.

Wat stellen we voor om deze doelstellingen te bereiken ?

In de praktijk zal elke eigenaar beschouwd worden als zijnde van goeder trouw.

Indien hij aan de conformiteit van zijn woning twijfelt, zal hij aan het gewestelijk bestuur, en meer in het bijzonder aan de op te richten Gewestelijke Inspectiedienst, een bezoek aan zijn woning kunnen vragen, waarbij de inspecteurs de conformiteit van de woning zullen nagaan.

Indien de woning niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zal de eigenaar ofwel de nodige werken moeten uitvoeren indien het om werken van kleinere omvang gaat, ofwel zal hij aangevaard worden om de woning te sluiten tot ze opnieuw als conform wordt beoordeeld.

Par ailleurs, et c'est ici que réside une grande nouveauté du système mis en place et le côté contraignant du proces-sus, mais aussi probablement sa grande efficacité, le loca-taire, un opérateur immobilier public c'est-à-dire une com-mune, un CPAS, une SISF, mais encore les associations déterminées par le Gouvernement ou un tiers qui justifie d'un intérêt, se verront doter d'un véritable pouvoir de sai-sine et pourront activer une procédure d'enquête et deman-der à l'administration de visiter un logement.

La dénonciation des situations problématiques ne sera donc plus laissée au seul locataire, dont on sait la faiblesse de la position par rapport au bailleur.

L'ensemble des acteurs du logement, érigés en réseau, disposera d'un droit d'action objectif pour garantir la pro-tection de ce qui devra être considéré désormais comme étant d'intérêt public.

Le Service d'inspection régionale pourra bien sûr égale-ment faire des visites d'initiative.

Si ce service déclare qu'un logement déjà mis en loca-tion ne répond pas aux obligations de sécurité, de salubrité ou d'équipement, le logement sera fermé et le propriétaire se verra infliger une amende allant de 3.000 à 25.000 €, soit 1 million d'anciens francs.

Cette amende administrative sera versée dans un fonds régional qui viendra en aide aux locataires des logements insalubres, qui seront ainsi fermés.

Il faut relever que les propriétaires qui font la demande d'un certificat de conformité ne pourront pas être astreints au paiement de l'amende si, lors de la visite, il s'avère que le logement est insalubre et déjà occupé. Le bien pourra toutefois être fermé et le locataire relogé. L'objectif est d'in-citer les propriétaires à une démarche volontaire d'auto-contrôle, et à les engager rapidement à améliorer leur bien.

Par ailleurs, le Gouvernement a décidé d'un système plus strict pour les propriétaires qui mettent en location des logements meublés ou des petits logements de moins de 28 m². Ces logements connaissent en effet des rotations locatives plus importantes et se dégradent plus vite. Cer-tains sont par ailleurs systématiquement exploités, à des conditions honteuses, par des marchands de sommeil.

Pour cette catégorie de logement, les propriétaires sont tenus de demander au Service d'inspection régionale une attestation de conformité préalable avant toute mise en location. Si le propriétaire ne respecte pas cette condition, il se verra également infliger des amendes administratives importantes.

Ici aussi, le Gouvernement a voulu défendre à la fois l'efficacité du système et sa rigueur. Efficacité, c'est-à-dire un dispositif qui n'accroisse pas le vide locatif en l'attente

Bovendien, en dat is de grote nieuwigheid van het inge-voerde systeem en het dwingende aspect van het proces, maar het zal waarschijnlijk ook voor grote efficiëntie zor-gen, worden de openbare vastgoedactoren, namelijk de gemeenten, de OCMW's, de OVM's, maar ook de door de Regering daartoe erkende verenigingen en de derden die een belang kunnen aantonen, gemachtigd om op te treden en kunnen ze een onderzoeksprocedure activeren en aan het bestuur vragen om een woning te bezoeken.

Het aanklagen van de probleemsituaties zal dus niet lan-ger alleen aan de huurder worden overgelaten, gelet op de zwakheid van zijn positie ten aanzien van de verhuurder.

Voor alle huisvestingsactoren komt er een overkoepe-land netwerk en ze zullen over een objectief actierecht be-schikken voor het waarborgen van de bescherming van het-geen voortaan moet worden beschouwd als zijnde van openbaar belang.

De Gewestelijke Inspectiedienst zal uiteraard ook op eigen initiatief bezoeken kunnen uitvoeren.

Indien deze dienst oordeelt dat een reeds verhuurde woning niet voldoet aan de verplichtingen inzake veilig-heid, gezondheid en uitrusting, wordt de woning gesloten en krijgt de eigenaar een boete van 3.000 tot 25.000 €, of 1 miljoen voormalige franken.

Deze administratieve boete zal gestort worden in een gewestelijk fonds voor het verlenen van bijstand aan de huurders van de ongezonde woningen die gesloten worden.

Wel zullen de eigenaars die een conformiteitsattest aan-vragen de boete niet dienen te betalen, als tijdens het controlebezoek blijkt dat de reeds verhuurde woning onge-zond is. De woning zal echter wel worden gesloten en de huurder zal andere huisvesting krijgen. De doelstelling hier is het aanzetten van de eigenaars tot vrijwillige zelfcontrole en het stimuleren tot snelle verbetering van hun eigendom.

Anderzijds heeft de Regering een strengere regeling aangenomen voor eigenaars die gemeubelde kamers of kleine woningen van minder dan 28 m² te huur stellen. In dergelijke woningen is de huurderswissel veel groter en treden beschadigingen veel sneller op. In sommige van deze woningen heerst bovendien systematische uitbuiting, onder beschamende voorwaarden, door huisjesmelkers.

Voor deze woningcategorie moeten de eigenaars, voor elke verhuring, aan de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest aanvragen. Telkens een eigenaar deze voorwaarde niet naleeft zal hij een hoge administratieve boete opgelegd krijgen.

Ook hier zorgde de Regering dus tegelijk voor de effi-ciëntie en voor de strengheid van het systeem. Efficiëntie, omdat deze regeling de leegstand van op controle wach-

d'un contrôle, alors que la pénurie de logements est déjà grande. Rigueur, c'est-à-dire un dispositif qui assure l'effectivité du contrôle et de la fermeture des petits logements insalubres.

Sauf si le service décide une enquête préalable ou que le propriétaire souhaite un contrôle préalable, l'attestation de conformité sera donc délivrée sur déclaration sincère et véritable du propriétaire, que le logement est conforme.

Cette déclaration suppose donc que le propriétaire aura attentivement contrôlé son logement, au moins tous les six ans, puisque l'attestation doit être renouvelée à cette échéance. A défaut, en cas de contrôle, il risque bien sûr une amende lourde pour avoir loué un logement insalubre, mais aussi pour avoir fait une fausse déclaration.

Et à nouveau, le risque de fausse déclaration ou de mise en location sans attestation est strictement encadré par la présence d'un réseau de contrôle vaste et doté d'un véritable pouvoir d'activation des mécanismes de sanctions.

*
* *

J'en viens maintenant au dernier volet de cette première partie du projet de code.

Le Gouvernement a non seulement souhaité lutter contre l'insalubrité, mais aussi contre l'abandon ou l'inoccupation d'immeubles. Celles-ci peuvent évidemment avoir plusieurs causes :

- le logement est insalubre et le propriétaire n'a pas la capacité d'engager les montants nécessaires à la rénovation;
- le bien est abandonné ou maintenu en état d'inoccupation par pure spéculation immobilière.

Toutefois, des causes d'inoccupation devant permettre une intervention des pouvoirs publics, le Gouvernement a voulu exclure celles qui sont liées à la situation particulière et temporaire de l'occupant. Il s'agit par exemple de ceux qui pour de longues périodes exercent une profession à l'étranger et qui désirent garder un logement à Bruxelles.

Un dispositif particulier est donc proposé, sous le nom de droit de gestion publique. Les opérateurs immobiliers publics (communes, CPAS, SISF, SLRB, Fonds du Logement, Régie foncière) pourront prendre en gestion des biens abandonnés ou inoccupés.

En effet, les pouvoirs publics pourront prendre ces biens en gestion, les rénover et les donner en location aux conditions du logement social.

tende huurwoningen niet opdrijft, gelet op het grote woningtekort. Strengheid, omdat de regeling zorgt voor effectieve controle en voor het sluiten van kleine ongezonde woningen.

Uitgenomen als de dienst het uitvoeren van een voorafgaand onderzoek beslist of als de eigenaar zelf een voorafgaande controle vraagt, zal het conformiteitsattest dus worden afgeleverd op basis van de verklaring van de eigenaar dat het om een conforme woning gaat.

Deze verklaring houdt in dat de eigenaar zijn woning minstens om de zes jaar aandachtig moet controleren, daar dit attest om de zes jaar moet worden hernieuwd. Zoniet kan hij, naar aanleiding van een controle, zwaar worden beboet voor het verhuren van een ongezonde woning, maar ook voor het afleggen van valse verklaringen.

En ook hier wordt het risico van valse verklaring of van verhuren zonder attest sterk beperkt door het bestaan van een controlerenetwerk van grote omvang dat bovendien over echte macht beschikt om de sanctiemechanismen te activeren.

*
* *

Ik kom nu aan het laatste luik van dit eerste deel van het ontwerp van Huisvestingscode.

De Regering wou niet alleen de ongezondheid, maar ook de verlaten en leegstaande gebouwen bestrijden. Deze situaties ontstaan door meerdere redenen :

- de woning is ongezond, de eigenaar beschikt niet over de nodige middelen voor renovatie;
- het goed is verlaten of het blijft onbewoond wegens vastgoedspeculatie.

De Regering heeft echter de redenen voor leegstand die voortvloeien uit de bijzonder en tijdelijke situatie van de bewoners willen uitsluiten uit de lijst van redenen die een tussenkomst van de overheid kunnen verantwoorden. Bijvoorbeeld bewoners die voor langere duur hun beroep in het buitenland uitoefenen, maar die toch hun woning in Brussel willen blijven houden.

Er wordt een bijzondere regeling voorgesteld, onder de benaming openbaar beheersrecht. De openbare vastgoedoperatoren, zoals de gemeenten, de OCMW's, de OVM, de BGHM, het Woningfonds, de Vastgoedregie van het BHG, zullen verlaten of onbewoonde goederen kunnen beheren.

De overheidsbesturen zullen deze goederen kunnen beheren, renoveren en te huur aanbieden onder de voorwaarden van de sociale huisvesting.

L'opérateur immobilier public se remboursera des frais engagés avec les loyers perçus. Le projet prévoit bien entendu que le propriétaire peut à tout moment reprendre la gestion de son bien, après avoir remboursé les frais engagés par l'opérateur immobilier public et en garantissant les obligations nées du contrat de bail.

*
* *

Je clos ici ce premier exposé général sur le projet de Gouvernement.

Il nous reviendra en effet de l'examiner dans le détail lors de la discussion sur le dispositif lui-même.

Mais pour conclure, j'insisterai encore sur la nécessité pour la Région de se doter rapidement de normes qui permettent de lutter efficacement contre l'insalubrité et l'abandon d'immeubles.

C'est à cette condition qu'une véritable politique du logement pourra continuer à se déployer pour rencontrer les problèmes que connaissent de trop nombreux Bruxellois.

Ce projet devrait être plus efficace que la loi Onkelinx, qui est difficile à appliquer.

2. Echange de vues

M. Olivier de Clippele craint qu'avec l'adoption de ce Code du logement, un nombre important de logements ne soient retirés du marché. Où va-t-on reloger tous les gens qui devraient quitter leur logement insalubre ?

Le Secrétaire d'Etat rappelle que Mme Laloux, directrice du syndicat national des propriétaires, n'a pas cessé de prétendre que tous les propriétaires étaient de bonne foi. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat se dit étonné de l'intervention de M. Olivier de Clippele. Les normes établies par le gouvernement sont des normes minimales. Le Code offre la possibilité aux propriétaires-bailleurs de mettre leur bien en AIS si leur bien est insalubre. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat pense qu'il n'y aura pas un cataclysme dans l'offre de logement. Mais la hauteur des amendes devrait encourager les propriétaires à rénover leur bien le plus rapidement possible.

M. Alain Daems estime que l'entrée en vigueur de ce Code constituera certainement une avancée. C'est une lutte contre l'insalubrité que le groupe Ecolo partage depuis longtemps. En effet, les gens ne vivent pas d'une manière digne et, par ailleurs, il faut accroître l'offre de logements décentes à prix abordable. Contrairement à Mme Laloux, l'intervenant estime que le problème n'est pas si marginal.

De openbare vastgoedbeheerder zal de gemaakte kosten verhalen op de geïnde huishuur. Het ontwerp voorziet uiteraard dat de eigenaar op elk ogenblik terug zelf zijn goed kan beheren, na terugbetaling van de kosten gemaakt door de openbare vastgoedbeheerder en mits waarborgen voor het vervullen van de verplichtingen van de bestaande huurovereenkomst.

*
* *

Ik sluit hiermede deze eerste algemene uiteenzetting over dit ontwerp van de Regering af.

We zullen het in detail bespreken tijdens de behandeling van de beschikkende artikelen.

Om te besluiten wil ik nogmaals benadrukken dat het voor het Gewest noodzakelijk is snel te kunnen beschikken over normen die de efficiënte bestrijding van ongezonde en leegstaande gebouwen mogelijk maken.

Enkel onder deze voorwaarde zal men een werkelijk huisvestingsbeleid verder kunnen ontwikkelen om zodoende oplossingen te bieden voor de problemen die al te veel Brusselaars ondervinden.

Dit project zou efficiënter moeten zijn dan de moeilijk toe te passen wet-Onkelinx.

2. Gedachtewisseling

De heer Olivier de Clippele vreest dat na de goedkeuring van deze huisvestingscode heel wat woningen van de markt zullen verdwijnen. Waar zal men al deze mensen onderbrengen die hun ongezonde woning moeten verlaten ?

De staatssecretaris herinnert eraan dat mevrouw Laloux, directeur van het nationale eigenaarssyndicaat steeds is blijven beweren dat alle eigenaars te goeder trouw handelen. Het betoog van de heer Olivier de Clippele verbaast dan ook de staatssecretaris. De regeringsnormen zijn minimumnormen. De code geeft de eigenaars-verhuurders de mogelijkheid om hun goed in handen te geven van een SVK indien het ongezond is. De staatssecretaris meent dan ook dat het aanbod van woningen niet ineen zal storten. De hoge boetes moeten de eigenaars evenwel aanmoedigen om hun woning zo snel mogelijk te renoveren.

De heer Alain Daems vindt dat de inwerkingtreding van de huisvestingscode een stap vooruit zal zijn. De Ecolofractie is het reeds lange tijd eens met deze strijd tegen de ongezonde woningen. De mensen leiden geen menswaardig bestaan en het aanbod van degelijke woningen tegen een redelijke prijs moet de hoogte in. In tegenstelling tot mevrouw Laloux meent de spreker dat het hier niet om een marginaal probleem gaat.

En effet, l'orateur cite les chiffres repris à la page 5 du « Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles » (1) : 19 % des logements ne disposeraient pas du plus petit confort élémentaire (salle de bain et WC intérieurs), et dans certains quartiers, ce taux atteindrait 56 %. 38 % des logements sont dépourvus de chauffage central. Plus grave encore, un logement sur trois serait en état améliorable et un sur dix jugé en état d'insalubrité. Il ressortirait par ailleurs que les propriétaires sont mieux logés que les locataires.

Le problème, c'est donc l'application du texte. Au-delà du souhait humaniste, l'essentiel du débat tournera autour des mécanismes d'application. L'orateur rappelle qu'il a déposé une proposition d'ordonnance instaurant un permis de location (document n° A-200/1 – 2000/2001). Celle-ci instaure un mécanisme en amont des problèmes. A la différence de tous les autres systèmes qui n'interviennent qu'en aval, on évite la situation dès l'abord. Il est inconcevable de faire signer à des marchands de sommeil une déclaration « sincère et véritable ». C'est pourquoi il y aura des divergences sur ce point de vue. Il faudra tôt ou tard un vote sur cette question bien précise.

Par ailleurs, l'orateur se demande ce qui va se passer lorsqu'un bail est déjà conclu. Ce bail sera-t-il rompu ? Les obligations deviendront-elles nulles et non avenues ? Quel recours aura le propriétaire ? Ce recours aura-t-il comme conséquence que le locataire devra continuer à être tenu juridiquement vis-à-vis de son bailleur ?

En ce qui concerne le droit de gestion publique, quels sont les délais que le Secrétaire d'Etat a imaginés ? En effet, ceux-ci se retrouvent repris aux articles 20 à 24 de l'avant-projet : il y a des délais de rigueur qui se superposent. On risque de se retrouver dans un système qui ne soit jamais applicable. Pour que le système soit puissant, il faudrait que cela aille plus vite.

Enfin, l'orateur réitère le regret que l'on ait abandonné un droit de gestion sociale par les AIS : ce sont elles qui sont le mieux à même de faire ce métier-là. Beaucoup de CPAS n'auront pas le personnel pour effectuer ce travail.

Mme Brigitte Grouwels se réjouit de ce texte que la commission va discuter. Il est scandaleux de louer certains biens dans l'état dans lequel ils se trouvent. Il était nécessaire de régler la question. Il fallait prévoir de fortes sanctions pour de pareils cas. L'intervenante se demande comment ce système pourra fonctionner. Si on n'effectue pas de contrôles de manière efficace, les normes deviendront inapplicables. Peut-on savoir combien de logements

De spreker citeert de cijfers op bladzijde 5 van het plan voor de toekomst van de huisvesting in Brussel (1) : in 19 % van de woningen is er een gebrek aan het meest elementaire comfort (badkamer en WC binnen). In sommige wijken zou dit percentage 56 % bedragen. In 38 % van de woningen is er geen centrale verwarming. Nog erger : een woning op drie zou in een verbeterbare staat zijn en een op tien wordt als ongezond beschouwd. Het blijkt overigens dat de eigenaars een betere woning hebben dan de huurders.

Het probleem is dus de toepassing van de tekst. Naast de humanistische doelstellingen, gaat het debat vooral over de uitvoering ervan. De spreker herinnert eraan dat hij een voorstel van ordonnantie tot invoering van een huurvergunning (stuk nr. A-200/1 – 2002/2001) heeft ingediend. Zijn tekst vat de koe bij de horens, in tegenstelling tot alle andere regelingen die de problemen pas achteraf aanpakken. Het is toch onvoorstelbaar dat men de huisjesmelkers een « eerlijke en waarachtige » verklaring laat ondertekenen. Er zullen dan ook meningsverschillen zijn over dit punt. Vroeg of laat zal gestemd moeten worden over deze precieze kwestie.

De spreker vraagt zich af wat er zal gebeuren wanneer er reeds een huurovereenkomst gesloten is. Wordt deze overeenkomst opgezegd ? Zullen de verplichtingen vervallen ? Welk beroep kan de eigenaar instellen ? Heeft dit beroep tot gevolg dat de huurder contractueel gebonden blijft aan de verhuurder ?

Wat het openbaar beheersrecht betreft, aan welke termijnen denkt de staatssecretaris zoal ? Er staan immers termijnen in de artikelen 20 tot 24 van het voorontwerp : er zijn dwingende termijnen bij die elkaar overlappen. Het gevaar bestaat dat de regeling niet toepasbaar is. Een slagvaardige regeling houdt in dat men sneller te werk moet kunnen gaan.

De spreker herhaalt tot slot dat men de piste van het sociaal beheersrecht door de SVK's verlaten heeft : zij zijn het best geplaatst om dat recht uit te oefenen. Heel wat OCMW's hebben niet het personeel om dit werk uit te voeren.

Mevrouw Brigitte Grouwels is blij met deze tekst die de commissie zal bespreken. Het is schandalig dat bepaalde woningen in een dergelijke staat verhuurd worden. Het werd tijd dat dit probleem aangepakt werd. Er dienden strenge sancties ingevoerd te worden voor dergelijke gevallen. De spreker vraagt zich af hoe het systeem zal kunnen werken. Indien er geen efficiënte controles uitgevoerd worden, worden de normen onuitvoerbaar. Hoeveel woningen

(1) Cette note a été remise par le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson à la commission lors des débats budgétaires, le 3 décembre 2002. Ce document est consultable au Greffe.

(1) Deze nota is op 3 december 2002 door staatssecretaris Alain Hutchinson aan de commissieleden bezorgd, op het ogenblik van de begrotingsbesprekingen. Dit document kan op de griffie geraadpleegd worden.

tomberont sous cette réglementation ? Quel est le personnel nécessaire pour effectuer ce travail de contrôle ? Quelle est la différence entre les certificats et les attestations de conformité, pour les logements dont la surface est inférieure à 28 m² ? Cette attestation devra-t-elle être revue tous les six ans, ou à chaque nouvelle location ? Comment cela va-t-il se passer en pratique ? Comment cela va-t-il être contrôlé ?

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que son groupe a également déposé une proposition, avec Mme Schepmans, sur la situation des logements modestes (document n° A-196/1 – 2000/2001). On avait étendu le concept de logement meublé, en reprenant trois critères :

- une superficie inférieure ou égale à 28 m²;
- une date de construction antérieure à 1950;
- un loyer inférieur ou égal à 12.000 FB (environ 300 EUR).

Lorsque l'orateur entend ce qui est proposé par le gouvernement, il estime que cela rencontre les préoccupations de départ. Le MR soutient donc entièrement cet avant-projet. Cependant, on peut se demander comment les contrôles seront assumés *a posteriori*. Il serait totalement irréaliste que ce contrôle se fasse *a priori*. A l'origine, le MR et le groupe Ecolo voulaient introduire une seule proposition d'ordonnance, mais le point qui a achoppé est celui du permis préalable. C'est pourquoi le gouvernement a aujourd'hui choisi une solution pragmatique. Le système mis en place est beaucoup plus cohérent. Il faut une déclaration de bonne foi du propriétaire. Et si ce propriétaire n'est pas de bonne foi, il écoperait d'une lourde sanction, par logement loué ! Un logement subdivisé, qui n'est pas conforme à la déclaration de sécurité et de salubrité du propriétaire, pourra devenir très onéreux en termes d'amende. Il faudra avoir les moyens de sa politique, et le Secrétaire d'Etat devra expliquer comment ces contrôles vont être mis en place. En effet, à défaut, cela risquerait de décrédibiliser le système.

Ce qui réjouit particulièrement l'intervenant, c'est le droit de gestion publique, qui rappelle une proposition de loi Desmedt au Sénat, que le Conseil d'Etat avait déclaré irrecevable en raison d'un problème de compétence. En effet, cette compétence est régionale. La loi Onkelinx s'était déjà révélée impraticable à cet égard.

M. Michel Lemaire rappelle sa proposition d'instauration d'une allocation loyer (document n° A-355/1 – 2002/2003), qui pourrait être envisageable dans ce type de mécanisme.

En effet, toute avancée d'ordre législatif qui permet de concrétiser le prescrit de l'article 23 de la Constitution ren-

zullen onder deze regelgeving vallen ? Hoeveel personeel is er nodig om deze controles uit te voeren ? Wat is het verschil tussen de conformiteitscertificaten en de conformiteitsattesten voor de woningen die kleiner zijn dan 28 m² ? Moet dat attest om de zes jaar verlengd worden, of bij iedere nieuwe verhuring ? Hoe zal dat concreet gebeuren ? Hoe zal dat gecontroleerd worden ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat zijn fractie samen met mevrouw Schepmans ook een voorstel ingediend heeft over de toestand van de bescheiden woningen (stuk nr. A-196/1 – 2000/2001). Daarin werd het begrip van gemeubelde woning uitgebreid, op grond van drie criteria :

- een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 28 m²;
- een bouwdatum voor het jaar 1950;
- een huurprijs lager dan of gelijk aan 12.000 frank (ongeveer 300 euro).

De spreker vindt dat de voorstellen van de regering tegevoetkomen aan de oorspronkelijke bekommernissen. De MR staat dus helemaal achter dit voorontwerp. Toch kan men zich de vraag stellen hoe de controles *a posteriori* uitgevoerd zullen worden. Het is niet realistisch te denken dat die controle *a priori* uitgevoerd kan worden. De MR en Ecolo wilden eerst een enkel voorstel van ordonnantie indienen, maar de struikelsteen was de voorafgaande vergunning. Dat is de reden waarom de regering vandaag een pragmatische oplossing gekozen heeft. De ingevoerde regeling is veel coherenter. De eigenaar moet een verklaring op eer afleggen. Indien de eigenaar niet te goeder trouw is krijgt hij een zware straf per verhuurde woning ! Een woning die in kleinere woningen onderverdeeld is en niet in overeenstemming is met de verklaring van de eigenaar betreffende de veiligheid en de gezondheid, zou aldus tot een zeer hoge boete kunnen leiden. Dit beleid is niet mogelijk zonder middelen en de staatssecretaris moet maar eens uitleggen hoe deze controles zullen gebeuren. Anders wordt de regeling ongeloofwaardig.

De spreker is in het bijzonder verheugd over het openbaar beheersrecht, dat doet denken aan het wetsvoorstel Desmedt in de Senaat. De Raad van State had dat voorstel onontvankelijk verklaard omdat er een probleem met de bevoegdheid was. Deze bevoegdheid behoort immers tot het Gewest. De wet Onkelinx was reeds onwerkbaar op dat vlak.

De heer Michel Lemaire herinnert aan zijn voorstel om een huurtoelage in te voeren (stuk nr. A-355/1 – 2002/2003), die in dit soort regeling wel een plaats zou kunnen krijgen.

Iedere vooruitgang van wettelijke orde waarmee de bepalingen van artikel 23 van de Grondwet kunnen wor-

contre les faveurs du groupe cdH. Le problème consiste dans le caractère opérationnel du Code. Le système d'amendes pourrait donner de bons résultats, de par son aspect particulièrement dissuasif. Le Ministre-Président en a souligné les bons résultats à propos des expropriations. Mais qu'en est-il de la gradation des amendes ?

En ce qui concerne le droit de gestion publique, il y a trois communes (Bruxelles, Schaerbeek et Woluwé St-Pierre) qui utilisent cette possibilité. L'aspect dissuasif est tel que les gens se mettent à rénover. Les communes disent pourtant qu'elles ne disposent pas du personnel nécessaire pour mettre en œuvre cette possibilité. Avec l'instauration de ce Code, aura-t-on les moyens de se substituer aux propriétaires défaillants ? On voit aujourd'hui la plupart des services publics complètement débordés par les missions qui leur sont confiées. Trouvera-t-on des « amateurs » pour exercer ce droit de gestion publique ? Y aura-t-il une hiérarchie entre ces acteurs ? Est-ce le premier venu qui sera le premier servi ? Mais s'il n'y en a pas, le Secrétaire d'Etat en désignera-t-il un d'office ? L'intervenant fait remarquer que jusqu'à présent, il n'y a jamais eu de résultats concrets. Faudra-t-il un organisme nouveau pour effectuer les contrôles ? L'intervenant craint qu'on ne crée un « bidule » supplémentaire qui ne soit pas plus efficace qu'aujourd'hui. Comment ce droit de gestion publique va-t-il s'exercer concrètement ? Le pouvoir public est censé se rembourser par les loyers. Mais si ce pouvoir public a déboursé 2 millions pour la rénovation d'un bien, et qu'il le loue à une famille minimexée, il y aura de ce fait un très faible loyer; combien de temps mettra ce pouvoir public à se rembourser ? Cela va être terriblement déterminant dans la prise en gestion publique par ces opérateurs. C'est pourquoi l'orateur estime qu'il n'y aura pas beaucoup d'amateurs pour ce genre d'opération.

Enfin, les opérateurs immobiliers publics peuvent-ils avoir un droit de gestion publique contre un autre opérateur public, par exemple la sa Bruxelles-Midi ?

Mme Isabelle Emmery estime que cette première partie du Code du logement constitue une avancée importante dans la concrétisation du droit à un logement décent. Le Secrétaire d'Etat est trop modeste dans sa présentation. Les règles prévues sont loin d'être négligeables. On se trouve dans l'optique d'une mini-révolution dans le secteur. Deux éléments sont particulièrement positifs :

Par rapport à ce qui existe déjà pour le respect des normes, ce Code du logement se trouve au-delà des normes fédérales. Le locataire qui n'est pas content de son logement pourra toujours s'appuyer sur une association. En effet, le propriétaire pourrait exercer des représailles. Si c'est une association qui aide le locataire, celui-ci sera soutenu, et c'est très important.

den verwezenlijkt, krijgt de voorkeur van de cdH-fractie. Het probleem is de werkbaarheid van de Code. Het boetesysteem zou goede resultaten kunnen opleveren door zijn bijzonder ontradende werking. De Minister-President heeft benadrukt dat er goede resultaten mee geboekt zijn in verband met de onteigeningen. Maar hoe zit het met de zwaarte van de boetes ?

Er zijn drie gemeenten (Brussel, Schaerbeek en Sint-Pieters-Woluwe) die van het openbaar beheersrecht gebruik maken. De ontradende werking is zo sterk dat de mensen beginnen te renoveren. De gemeenten zeggen echter dat ze niet over het nodige personeel beschikken om van die mogelijkheid gebruik te kunnen maken. Zal men met de invoering van deze Code de middelen hebben om de in gebreke blijvende eigenaars te vervangen ? Nu worden de meeste openbare diensten volledig overstelpt met de opdrachten die aan hen worden toevertrouwd. Zal men « gegadigden » vinden om dat openbaar beheersrecht uit te oefenen ? Zullen die actoren gerangschikt worden ? Zal de eerste die zich aanmeldt, ook als eerste aan de beurt komen ? En als er geen gegadigden zijn, zal de Staatssecretaris er dan ambtshalve één aanstellen ? De spreker merkt op dat er tot op heden geen concrete resultaten geboekt zijn. Is er een nieuwe instelling nodig om die controles uit te voeren ? De spreker vreest dat er dan weer een « onding » opgericht zal worden dat de huidige situatie niet zal verbeteren. Hoe zal dat openbaar beheersrecht in de praktijk uitgeoefend worden ? De overheid zou terugbetaald moeten worden met de huurbedragen. Maar als die overheid 2 miljoen heeft uitgegeven voor de renovatie van een goed en het aan een gezin met een minimuminkomen verhuurt, zal de huur erg laag zijn; hoe lang zal het duren voor die overheid terugbetaald is ? Dat zal voor die vastgoedbeheerders van doorslaggevend belang zijn om een goed in openbaar beheer te nemen. Daarom meent de spreker dat er niet veel gegadigden zullen zijn voor een dergelijke operatie.

Tot slot, kunnen de openbare vastgoedbeheerders een openbaar beheersrecht inroepen tegen een andere openbare vastgoedbeheerder, bijvoorbeeld de nv Brussel-Zuid ?

Mevrouw Isabelle Emmery vindt dat dit eerste deel van de Huisvestingscode een grote vooruitgang is binnen de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke woning. De Staatssecretaris is te bescheiden in zijn presentatie. De geplande regels zijn zeker niet te verwaarlozen. Er is een minirevolutie gaande in de sector. Twee elementen zijn bijzonder positief :

In vergelijking met wat er al bestaat voor het naleven van de normen, is deze Huisvestingscode strenger dan de federale normen. Een huurder die niet tevreden is over zijn woning, kan zich altijd verlaten op een vereniging. De eigenaar zou inderdaad represailles kunnen nemen. Als het een vereniging is die de huurder helpt, dan wordt de huurder ondersteund, wat erg belangrijk is.

Certains ont reparlé de l'ordonnance de 1993 qui imposait un permis préalable. Mais il ne faut pas regretter ce « retour en arrière », car cette ordonnance était tout à fait inapplicable. Le système proposé ici est beaucoup plus souple, tout en restant contraignant, particulièrement dans le secteur des meublés. Il ne faut donc pas avoir des regrets sur l'abandon des préceptes de l'ordonnance de 1993.

Y aura-t-il moyen de labelliser le marché locatif ? En effet, sera-t-il possible d'avoir une liste, un cadastre des logements ayant fait l'objet d'un certificat de conformité ? Le bon propriétaire pourra-t-il afficher un label ? En effet, certains propriétaires sont très performants lorsqu'il s'agit de mettre sur internet une liste des mauvais payeurs. Mais on pourrait plutôt établir une liste des bons propriétaires.

En ce qui concerne les programmes de rénovation des SISF, les délais seront-ils suffisants, ou faut-il avoir des craintes ? En effet, les logements du secteur public ne peuvent pas se permettre de se trouver en-deçà des normes de sécurité et de salubrité prévues par le Code du logement en préparation.

Le Secrétaire d'Etat confirme qu'il existe bien un arrêté royal de 1997 qui fixe des règles de salubrité et de sécurité, dans le cadre des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Ici, il s'agit d'un pouvoir public qui impose ses règles. C'est beaucoup plus efficace.

Par rapport au permis préalable, le gouvernement a constaté, suite à l'ordonnance de 1993, l'inefficacité totale de ce dispositif. En effet, fin 1997, seulement 501 permis ont été accordés sur les quinze mille logements meublés que comptait la Région. La gestion d'un permis préalable paraît donc difficile et ne ferait que retarder la mise en œuvre de ce système. Il faudra certainement évaluer l'opérationnalité du système. Mais le Secrétaire d'Etat est très clair à ce sujet : le gouvernement a déterminé les critères, un contrôle s'effectue sur le terrain, par le biais d'un véritable réseau associatif, et le gouvernement met également en place un système d'inspection, composé de fonctionnaires assermentés qui agiront sur plainte. A Paris, ville de 2,2 millions d'habitants, 35 inspecteurs examinent la conformité des logements aux normes. A Bruxelles, une vingtaine d'inspecteurs devraient suffire. Enfin, le gouvernement a également prévu des sanctions importantes, qui consistent en une forte amende accompagnée de la fermeture du logement. Pour cette dernière, le recours n'est pas suspensif. Le recours est seulement suspensif pour le paiement de l'amende.

De cette manière, le dispositif est complet. Il fait appel à une certaine solidarité. Le Secrétaire d'Etat réaffirme son credo en l'opérationnalité de ce système.

M. Alain Daems n'a pas entendu de réponse concernant le devenir juridique du bail en cas de fermeture du loge-

Sommigen hebben opnieuw gesproken over de ordonnantie van 1993 waarmee een voorafgaande vergunning opgelegd werd. Men moet die « stap terug » echter niet betreuren, want die ordonnantie was helemaal niet toepasbaar. Het systeem dat hier voorgesteld wordt, is veel soepeler, maar blijft dwingend, met name voor de sector van de gemeubelde woningen. Het is dus niet erg dat men de voorschriften van de ordonnantie van 1993 laat vallen.

Is het mogelijk om de huurmarkt te labelen ? Is het mogelijk om een lijst op te stellen, een kadaster van de woningen waarvoor een conformiteitsbewijs is afgegeven ? Kan een goede eigenaar een label krijgen ? Sommige eigenaars zijn er immers zeer sterk in om een lijst van wanbetalers op het internet te zetten. Men zou echter ook een lijst van goede eigenaars kunnen opstellen.

Volstaan de termijnen voor de renovatieprogramma's van de OVM's of moet men zich zorgen maken ? Het is immers niet mogelijk dat de woningen uit de openbare sector niet beantwoorden aan de normen voor de veiligheid en gezondheid die in de Huisvestingscode in voorbereiding worden vastgelegd.

De Staatssecretaris bevestigt dat er inderdaad een koninklijk besluit bestaat uit 1997 waarin de regels voor de gezondheid en de veiligheid worden bepaald voor de contractuele verbintenissen tussen de verhuurder en de huurder. Hier legt de overheid zijn regels op. Dat is veel doeltreffender.

Wat de voorafgaande vergunning betreft heeft de regering na de ordonnantie van 1993 vastgesteld dat dat systeem absoluut niet werkt. Eind 1997 waren er immers maar 501 vergunningen toegekend ten opzichte van de vijftien duizend gemeubelde woningen in het Gewest. Het beheer van een voorafgaande vergunning blijkt dus moeilijk te zijn en zou de invoering van dit systeem vertragen. De werkbaarheid van het systeem zou in ieder geval geëvalueerd moeten worden. De Staatssecretaris is erg duidelijk hieromtrent : de regering heeft de criteria vastgelegd, er wordt ter plaatse gecontroleerd door middel van een verenigingsnetwerk en de regering voert ook een inspectiesysteem in, bestaande uit beëdigde ambtenaren die actie ondernemen als er een klacht binnenkomt. In Parijs, een stad met 2,2 miljoen inwoners, onderzoeken 35 inspecteurs of de woningen aan de normen beantwoorden. Voor Brussel zou een twintigtal inspecteurs moeten volstaan. Tot slot heeft de regering ook in zware straffen voorzien : een zware boete en het sluiten van de woning. Voor wat betreft het sluiten van een woning, is er geen schorsend beroep. Er is alleen een schorsend beroep voor de betaling van de boete.

Zo is het systeem volledig. Het berust op een zekere mate van solidariteit. De Staatssecretaris herhaalt dat hij overtuigd is van de werkbaarheid van dit systeem.

De heer Alain Daems heeft geen uitleg gehoord over wat er juridisch gezien met het huurcontract gebeurt als de

ment. En effet, le bail ne deviendrait pas caduc juridiquement ? Que se passerait-il ?

Le Secrétaire d'Etat affirme que cette question de droit civil a été évoquée dans les travaux préparatoires. Cette question sera réglée par les tribunaux. Un juge ne pourrait pas aller à l'encontre d'une réglementation régionale.

M. Alain Daems fait remarquer qu'avec le permis locatif, la question ne se poserait pas.

Le Secrétaire d'Etat ajoute, en ce qui concerne les sanctions, que leur gradation sera prévue dans l'arrêté d'application. Les amendes seront doublées en cas de récidive. Ce sont les arrêtés d'application qui vont préciser ces principes.

Le texte s'appliquera à l'ensemble des propriétaires, y compris les propriétaires publics. C'est pourquoi 200 millions d'euros ont été consacrés dans le quadriennal du logement social à la rénovation du parc locatif, afin de rénover dix-sept mille logements.

En ce qui concerne les meublés, le certificat est à renouveler tous les six ans et pas chaque fois qu'il y a un nouveau locataire.

En ce qui concerne les opérateurs publics, étant donné le panel de possibilités, le Secrétaire d'Etat est convaincu qu'on trouvera chaque fois une possibilité technique d'intervenir : que ce soient les SISF, les régions foncières, les communes; tous ces opérateurs peuvent gérer des prises en gestion publique. Quant au calcul esquissé par M. Michel Lemaire, le Secrétaire d'Etat estime que faire 2 millions de frais est un peu excessif. Mais il rappelle que le gestionnaire public aura la gestion du bien tant que son investissement n'est pas remboursé par le propriétaire. Ainsi, cet opérateur public est à l'abri. Il est évident que ce droit de gestion publique est destiné à réaliser du logement social.

En ce qui concerne un label de qualité, le Secrétaire d'Etat est un peu réticent à dresser des listes, que ce soient de mauvais ou de bons propriétaires. Mais un système qui puisse identifier les logements de qualité est une bonne suggestion, à laquelle il a déjà été pensé dans un premier temps.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'à l'article 21 de l'avant-projet, lorsque plusieurs opérateurs publics se manifestent, c'est le premier qui a la priorité.

Enfin, rien n'empêche un pouvoir public de prendre en gestion le bien d'un autre pouvoir public.

M. Yaron Pesztat demande si les logements publics auront eux aussi besoin d'un certificat. En effet, dix-sept mille logements sociaux devront être rénovés dans les pro-

woning gesloten wordt. Zou het contract juridisch gezien niet ongeldig worden ? Wat zou daar het gevolg van zijn ?

De Staatssecretaris bevestigt dat die vraag inzake burgerlijk recht ter sprake gekomen is tijdens de voorbereidende werkzaamheden. De rechtbanken zullen dat vraagstuk oplossen. Een rechter zou niet tegen een gewestelijke regelgeving kunnen ingaan.

De heer Alain Daems merkt op dat die vraag zich niet zou stellen met de huurvergunning.

De Staatssecretaris voegt eraan toe dat de zwaarte van de straffen bepaald zal worden in het toepassingsbesluit. De boetes zullen verdubbeld worden in geval van recidive. Die principes zullen in de toepassingsbesluiten uitgewerkt worden.

De tekst zal op alle eigenaars van toepassing zijn, ook de openbare eigenaars. Daarom is er 200 miljoen euro uitgetrokken voor het vierjarenplan voor de sociale huisvesting om zeventienduizend woningen uit het huurpark te rooveren.

Het conformiteitsbewijs voor de gemeubelde woningen dient om de zes jaar hernieuwd te worden en niet telkens wanneer een nieuwe huurder de woning betreft.

Wat betreft de openbare vastgoedbeheerders, zijn er zo veel mogelijkheden dat de Staatssecretaris ervan overtuigd is dat men iedere keer een technische oplossing zal vinden om op te kunnen treden : of het nu de OVM's, de grondreger of de gemeenten zijn, al die vastgoedbeheerders kunnen voor het openbare beheer instaan. De Staatssecretaris vindt dat de berekening van de heer Michel Lemaire, 2 miljoen euro kosten, enigszins overdreven is. Hij wijst er echter op dat de openbare beheerder het goed beheert zolang de investering niet is terugbetaald door de eigenaar. Zo is die openbare beheerder beschermd. Het is duidelijk dat dat openbaar beheersrecht bedoeld is om sociale woningen te creëren.

De Staatssecretaris is wat terughoudend om lijsten op te stellen in verband met een kwaliteitslabel, of het nu om slechte of goede eigenaars gaat. Een systeem waarmee kwaliteitswoningen kunnen worden geïdentificeerd is wel een goed idee en het is aanvankelijk in overweging genomen.

De Staatssecretaris preciseerd voor artikel 21 van het voorontwerp dat wanneer meerdere openbare vastgoedbeheerders zich aanmelden, de eerste voorrang krijgt.

Niets belet een overheid echter om het goed van een andere overheid in beheer te nemen.

De heer Yaron Pesztat vraagt of er voor de openbare woningen ook een bewijs vereist is. De komende jaren moeten zeventienduizend sociale woningen immers gere-

chaines années. Ces opérations vont durer un certain temps. En droit, un certain nombre de ces logements vont donc se voir refuser leur certificat de conformité, et les locataires risquent d'exciper du fait que leur logement est insalubre.

D'autre part, en ce qui concerne le certificat de conformité, l'orateur imagine qu'un double de ce certificat reste à la commune et qu'il y a une trace de ce document. Ce formulaire pourrait-il être consulté par des tiers ? Par exemple, un propriétaire qui aurait fait rénover son bien sans obtenir de permis d'urbanisme.

Le Secrétaire d'Etat répond que le quadriennal a été déterminé sur la base du cadastre technique, avec l'indication de certaines priorités. Une objectivation a ainsi été faite. Les travaux ont déjà commencé. Lorsque le Code du logement sera voté, le parc de logement social devra être en conformité. Si tel n'est pas le cas, le Code sera d'application pour tout le monde. Les gérants de sociétés devront donc faire le nécessaire.

En ce qui concerne la délivrance des certificats, ce ne sont pas les communes qui sont compétentes, mais bien la Région, en vertu de la loi de 1992 sur le respect de la vie privée. On transmet ainsi une liste dépersonnalisée des certificats accordés et refusés. Le Conseil consultatif du logement sera seul juge de la bonne application de ces prescriptions.

M. Yaron Pesztat fait remarquer que le propriétaire d'un logement privé qui voit son certificat refusé pourrait introduire un recours au Conseil d'Etat si jamais un logement public se trouve dans le même cas, sans qu'on ne lui ait pour autant appliqué le même régime.

Le Secrétaire d'Etat réaffirme que la loi s'appliquera à tout le monde : où se trouve le traitement différencié dans ce cas ?

M. Yaron Pesztat part de l'hypothèse que le parc de logement social ne serait pas entièrement rénové au moment de l'entrée en vigueur du Code du logement.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'à partir du moment où le Code est voté, tout le monde devra y être soumis. Comment peut-on invoquer le délit d'un autre pour ne pas être soumis à la sanction ? Si un logement n'a pas été pris en défaut, tant mieux pour lui. Le gouvernement a mis tout en œuvre pour que cela n'arrive pas dans le logement social.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que sur le plan du droit, certaines SISP devront demander l'autorisation de louer leurs propres logements. Au foyer koekelbergeois, par exemple, l'intervenant sait que beaucoup de logements ne disposent pas du confort minimal. Si on veut respecter

noveerd worden. Die werken gaan behoorlijk wat tijd in beslag nemen. Juridisch gezien zal er voor een aantal van die woningen dus geen conformiteitsbewijs toegekend worden en de huurders zouden kunnen aanvoeren dat hun woning ongezond is.

Anderzijds stelt de spreker zich voor dat een duplicaat van het conformiteitsbewijs bij de gemeente bewaard wordt en dat er een spoor van dat document is. Zouden derden inzage kunnen krijgen in dat formulier ? Hij denkt aan een eigenaar die zijn goed heeft gerenoveerd zonder daarvoor een stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen.

De Staatssecretaris antwoordt dat het vierjarenplan opgesteld is op basis van het technische kadaster, waarbij bepaalde prioriteiten aangegeven zijn. Zo kon er geobjectieerd worden. De werken zijn al begonnen. Wanneer de Huisvestingscode goedgekeurd wordt, moet het sociale-woningenpark aan de normen beantwoorden. Als dat niet het geval is, zal de Code op iedereen van toepassing zijn. De beheerders van maatschappijen zullen dus het nodige moeten doen.

Krachtens de wet van 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, zijn niet de gemeenten maar het Gewest bevoegd voor het afleveren van certificaten. Er wordt zo een onpersoonlijke lijst van de toegekende certificaten en geweigerde aanvragen bezorgd. De Adviesraad voor huisvesting is de enige die de correcte toepassing van die voorschriften zal beoordelen.

De heer Yaron Pesztat merkt op dat de eigenaar van een privé-woning die geen vergunning krijgt, een beroep zou kunnen instellen bij de Raad van State als een openbare woning in dezelfde situatie verkeert, zonder dat men op hem hetzelfde stelsel heeft toegepast.

De Staatssecretaris herhaalt dat de wet op iedereen van toepassing zal zijn : waar is er in dit geval sprake van een verschillende behandeling ?

De heer Yaron Pesztat gaat uit van de hypothese dat het sociale-woningenpark niet volledig gerenoveerd is op het moment dat de Huisvestingscode van kracht wordt.

De Staatssecretaris preciseert dat op het moment dat de Huisvestingscode goedgekeurd wordt, iedereen die Code zal moeten naleven. Hoe kan men de overtreding van een ander inroepen om geen straf te krijgen ? Wordt er geen gebrek gevonden aan de woning, des te beter. De regering heeft alles in het werk gesteld om te vermijden dat dat in de sector van de sociale huisvesting gebeurt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat op juridisch vlak, bepaalde OVM's een vergunning dienen te vragen om hun eigen woningen te kunnen verhuren. De spreker weet dat bij de Koekelbergse Haard, bijvoorbeeld, veel woningen geen minimaal comfort bieden. Als men de wet zeer

la loi à la lettre, on risque effectivement de voir beaucoup de logements sociaux inoccupés dans un premier temps.

M. Alain Daems rappelle sa question sur les AIS : celles-ci ont pour l'instant beaucoup de pain sur la planche, mais il serait peut-être intéressant de leur donner les moyens, avant que ce Code ne sorte ses effets dans deux ans, pour qu'elles puissent exercer le droit de gestion sociale.

Concernant le permis préalable, le Secrétaire d'Etat avait cité l'ordonnance de 1993. Celle-ci était en effet inapplicable. Mais faut-il pour autant jeter le bébé avec l'eau du bain ? L'intervenant a effectivement remarqué l'extrême lourdeur de l'ordonnance de 1993, et notamment la nécessité de demander une autorisation préalable des pompiers bruxellois. Celle-ci a été supprimée en 1999. A-t-on déjà une expérience wallonne ou flamande de ce qui marche ou de ce qui ne marche pas dans leur propre législation ? La commission pourra éventuellement prendre le temps d'organiser des auditions pour connaître le bilan des systèmes qui ont cours en Flandre et en Wallonie pour le moment.

M. Michel Lemaire fait remarquer que les questions techniques fument. Il est déjà arrivé au parlement de mal légiférer, en 1993 notamment. Mais à présent, vu l'importance de l'enjeu, il ne faudra pas que le Secrétaire d'Etat rate le coche. Il est impératif de réussir un bon Code du logement. Or, l'intervenant déclare n'avoir aucune confiance en ce gouvernement. Il est persuadé que beaucoup de gens vont s'opposer à ce projet. Or, le RBDH a beaucoup réfléchi à la question. L'intervenant reste très dubitatif quant au caractère opérationnel de cette nouvelle législation. Plaise au ciel qu'on ne doive jamais faire appel à ce droit de gestion publique !

M. Alain Bultot demande deux précisions quant à la présentation de l'avant-projet par le Secrétaire d'Etat. D'une part, quelle est la différence entre l'attestation de conformité et le certificat de conformité ? Lequel est limité à six ans ? D'autre part, en ce qui concerne les mesures d'exécution, est-il prévu des mécanismes d'accompagnement social ? Enfin, l'intervenant estime curieux que l'on puisse d'emblée douter d'une désaffection même partielle du parc de logements sociaux en raison de son éventuelle non-conformité.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que les AIS ne sont pas des autorités publiques, elles ne disposent pas de ce qu'on appelle la puissance publique, et ne sont pas habilitées à confisquer un bien. Ce n'est donc pas leur rôle. Depuis qu'elles bénéficient des primes à la rénovation, elles ont de quoi travailler. En ce qui concerne l'attestation obligatoire et préalable, ce dispositif est le seul qui permettra une mise en œuvre rapide des dispositions essentielles du respect des normes. Si le système s'avère inefficace, il faudra le modifier. Mais le Secrétaire d'Etat est persuadé que cela fonctionnera.

strikt wil toepassen, loopt men inderdaad het risico dat veel sociale woningen aanvankelijk leeg zullen staan.

De heer Alain Daems komt terug op zijn vraag over de SVK's : zij hebben nu veel werk, maar het zou wellicht interessant zijn om hen de middelen te geven om, voordat de Code over twee jaar effect sorteert, ze in staat te stellen het openbaar beheersrecht uit te oefenen.

Voor de voorafgaande vergunning heeft de Staatssecretaris de ordonnantie van 1993 aangehaald. Die is inderdaad niet toepasbaar. Moet men daarom het kindje met het badwater weggooien ? De spreker heeft inderdaad de bijzonder zware administratieve procedure van de ordonnantie van 1993 opgemerkt en met name dat Brusselse brandweerlieden een voorafgaande vergunning moesten aanvragen. Die is in 1999 afgeschaft. Is er in Wallonië of Vlaanderen al bekend wat er wel en niet werkt in hun eigen wetgeving ? De commissie zou eventueel tijd kunnen uittrekken voor hoorzittingen om de balans op te kunnen maken voor de systemen die momenteel in Vlaanderen en Wallonië toegepast worden.

De heer Michel Lemaire merkt op dat er heel veel technische vragen zijn. Het Parlement heeft wel eens een slechte wet gemaakt, met name in 1993. Wegens het grote belang mag de Staatssecretaris nu de boot niet missen. Er moet een goede nieuwe Huisvestingscode komen. De spreker verklaart echter helemaal geen vertrouwen te hebben in deze regering. Hij is ervan overtuigd dat veel mensen zich tegen dit ontwerp zullen verzetten. De BBROW heeft hier goed over nagedacht. De spreker blijft twijfels houden over de werkbaarheid van deze nieuwe wetgeving. De hemel mag verhoeden dat we ooit een beroep moeten doen op dat openbaar beheersrecht !

De heer Alain Bultot heeft twee vragen over de presentatie van het voorontwerp die de Staatssecretaris gegeven heeft. Enerzijds, wat is het verschil tussen een conformiteitsattest en een conformiteitsbewijs ? Welke van de twee is zes jaar geldig ? Anderzijds, zijn er in de uitvoeringsmaatregelen mechanismen voor de sociale begeleiding opgenomen ? Tot slot vindt de spreker het vreemd dat men onmiddellijk vreest dat een deel van het sociale-woningenpark onbewoonbaar zal worden verklaard omdat het eventueel niet aan de normen zou beantwoorden.

De Staatssecretaris wijst erop dat de SVK's geen overheidsinstanties zijn en dat ze geen goederen in beslag mogen nemen. Dat is dus niet hun rol. Sinds zij renovatiepremies genieten, hebben ze middelen om mee te werken. De verplichte voorafgaande vergunning is het enige middel om snel de belangrijkste bepalingen uit te voeren volgens de normen. Mocht het systeem niet doeltreffend blijken te zijn, dan moet het aangepast worden. De Staatssecretaris is er echter van overtuigd dat het zal werken.

Il est évident que, lorsque le texte a été élaboré, le gouvernement s'est interrogé sur la question de savoir pourquoi l'ordonnance de 1993 avait été mal appliquée. Mais le texte ici présenté offre de sérieuses garanties juridiques, il a fait l'objet d'une large concertation avec l'ensemble du secteur du logement. Le Secrétaire d'Etat voulait un texte qui réponde à la réalité du terrain.

Sur le plan juridique, le Secrétaire d'Etat rappelle que ce texte a été supervisé par M. Jérôme Sohier, qui est une référence en matière de droit public. De plus, le texte a été examiné par le Conseil consultatif du logement, les avis des intervenants du secteur ont effectivement pu s'exprimer. On s'est donc donné deux garanties : d'une part la concertation et d'autre part une analyse par des juristes éminents.

Pour répondre à la question de M. Alain Bultot, il y a un accord social en cas de fermeture : il y aura un fonds de solidarité régional qui sera alimenté aussi bien par la Région que par les amendes des propriétaires défaillants.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il y a, d'une part, l'attestation de conformité, obligatoire pour les meublés, qui doit être renouvelé après une durée de six ans, et d'autre part un certificat de conformité, qui ne comporte pas de durée de validité, mais qui peut être mis en cause à tout moment par une inspection.

*
* *

M. Alain Daems demande que l'on auditionne un représentant de l'administration wallonne du logement, un représentant de l'administration flamande du logement, ainsi qu'un membre du RBDH. Par ailleurs, l'avis du Conseil consultatif serait très intéressant.

III. Auditions

1. Audition de M. Jan Mertens, directeur adjoint à l'Administration flamande de l'Aménagement du territoire, du Logement et des Monuments et Sites

M. Jan Mertens donne un bref aperçu de la façon dont la Région flamande surveille la qualité de l'habitat.

En Région flamande, c'est là une matière relativement récente qui se fonde juridiquement sur trois décrets, à savoir le décret relatif à la redevance qui a été promulgué en 1995, le décret sur les normes de qualité et de sécurité pour chambres qui est entré en vigueur en 1998 mais qui date de 1997 et enfin le Code du logement qui date aussi de 1997.

Het spreekt voor zich dat, toen de tekst opgesteld werd, de regering zich de vraag gesteld heeft waarom de ordonnantie van 1993 slecht is toegepast. Deze tekst biedt sterke juridische garanties en is in overleg met de hele huisvestingssector tot stand gekomen. De Staatssecretaris wilde een tekst die aansluit op de praktijk.

Wat het juridische aspect betreft herinnert de Staatssecretaris eraan dat deze tekst is nagelezen door de heer Jérôme Sohier, een gezaghebbende jurist gespecialiseerd in publiek recht. Bovendien is de tekst onderzocht door de Adviesraad voor de huisvesting en de vertegenwoordigers van de sector hebben effectief hun advies kunnen uitbrengen. Er zijn dus twee garanties : enerzijds het overleg en anderzijds een onderzoek door eminente juristen.

In antwoord op de heer Alain Bultot wordt er gezegd dat er een sociaal akkoord is in geval van sluiting. Er zal een gewestelijk solidariteitsfonds worden opgericht dat zal worden gestijfd door het Gewest en door de boetes van de in gebreke blijvende eigenaars.

De Staatssecretaris preciseert dat er, enerzijds, een conformiteitsattest is dat verplicht is voor de gemeubelde woningen en dat na zes jaar moeten worden hernieuwd en, anderzijds, een conformiteitsbewijs dat geen bepaalde geldigheidsduur heeft maar dat op ieder tijdstip door de inspectie ter discussie kan worden gesteld.

*
* *

De heer Alain Daems vraagt dat een vertegenwoordiger van het Waalse bestuur voor huisvesting, een vertegenwoordiger van het Vlaamse bestuur voor huisvesting en een lid van de BBROW worden gehoord. Voorts zal het advies van de Adviesraad zeer interessant zijn.

III. Hoorzittingen

1. Hoorzitting van de heer Jan Mertens, adjunct-directeur bij de Vlaamse Administratie voor de Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen

De heer Jan Mertens geeft een kort overzicht van de woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest.

Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest is een vrij jonge materie, die eigenlijk juridisch gestoeld is op een drietal decreten, met name het heffingsdecreet dat tot stand kwam in 1995, het kamerdecreet dat in werking trad in 1998 maar dateert van 1997 en tot slot de Wooncode, die ook dateert van 1997.

M. Jan Mertens énumère les principaux instruments qui ont été mis à notre disposition par le biais de ces trois décrets afin de normaliser quelque peu cette qualité de l'habitat.

On peut, dans ce cadre, distinguer trois types d'instruments : les instruments dissuasifs, quelques instruments positifs et, enfin, les instruments particuliers.

Les instruments dissuasifs sont ceux qui font peur au propriétaire. Ils concernent d'abord la désaffectation et l'abandon, deux instruments qui datent du décret relatif à la redevance de 1995 et qui portent sur l'extérieur du logement.

M. Jan Mertens entend par là qu'il n'est pas nécessaire d'être à l'intérieur de l'habitation pour déclarer qu'elle est désaffectée ou abandonnée. C'est la grande différence avec les autres instruments connus, en néerlandais, sous le nom des « quatre O ». On vise par là l'inadéquation, l'inhabitabilité, l'inadaptation, et la suroccupation. On trouve ces quatre instruments dans le Code du logement flamand et ils ont seulement été insérés un peu plus tard dans la législation.

A ces concepts s'ajoutent encore deux instruments : d'une part la redevance, qui est une sorte de taxe sur les habitations dégradées ou désaffectées; dans certains cas, on peut même poursuivre au pénal les propriétaires d'habitations inadéquates, inhabitables et suroccupées.

En plus de ces instruments dissuasifs, il y a aussi un instrument positif. L'attestation de conformité constitue un instrument positif dans la surveillance de la qualité : il s'agit d'une attestation qui fait apparaître que le logement ou la chambre satisfait aux normes.

Enfin, il y a les instruments particuliers tels que le droit de préemption et le droit de gestion sociale.

Commençons par les concepts de désaffectation et d'abandon.

Pour la désaffectation et l'abandon, il n'est pas nécessaire, contrairement à ce qui se passe avec les quatre O, de pénétrer dans l'habitation pour constater qu'elle est désaffectée et/ou abandonnée. La désaffectation et l'abandon se distinguent encore des quatre O en ce qu'ils peuvent aussi s'appliquer à des bâtiments (des bâtiments dont la superficie est inférieure à 5 ares).

Une habitation désaffectée est une habitation qui, pendant 12 mois au moins, n'est pas utilisée en conformité avec sa fonction de logement. Un bâtiment désaffecté est un bâtiment dont moins de 50 % de la superficie n'est pas effectivement utilisée pendant 1 an. Comment le constater ? On le fait à l'aide de présomptions (par exemple une

De heer Jan Mertens geeft een overzicht van de voornaamste instrumenten die ons bij middel van die drie decreten aan de hand werden gedaan om die woonkwaliteit toch enigszins te normeren.

Men kan daarbij een onderscheid maken tussen drie soorten instrumenten, met name de ontradende instrumenten, een paar positieve instrumenten en, tot slot, de bijzondere instrumenten.

Met ontradend bedoelt men afschrikwekkend ten aanzien van de eigenaar. Die ontradende instrumenten bestaan ten eerste uit leegstand en verwaarlozing, twee instrumenten die dateren van het heffingsdecreet van 1995 en die betrekking hebben op de buitenkant van de woning.

De heer Jan Mertens bedoelt daarmee dat men niet binnen in de woning hoeft te zijn om die woning leegstaand of verwaarloosd te kunnen verklaren. Daar ligt het grote verschil met de andere instrumenten die wij kort de vier O's noemen. Die O's staan voor ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepastheid en overbewoning. Deze vier instrumenten vindt men terug in de Vlaamse Wooncode en zijn pas iets later in de regelgeving opgenomen.

Aan deze begrippen zijn nog een tweetal instrumenten verbonden, met name de heffing, die een soort belasting is op verkrotte of leegstaande woningen, en in sommige gevallen kan er zelfs strafrechtelijk opgetreden worden tegen eigenaars van ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen.

Naast deze ontradende instrumenten is er ook een positief instrument. Een positief instrument in kwaliteitsbewaking is het conformiteitsattest : dit is een attest waaruit blijkt dat de woning of de kamer aan de normen voldoet.

Tot slot zijn er de bijzondere instrumenten zoals het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

Laten we beginnen met de begrippen leegstand en verwaarlozing.

In tegenstelling tot de vier O's is het voor leegstand en verwaarlozing niet nodig om de woning te betreden om vast te stellen dat er daar leegstand en/of verwaarlozing is. Nog een onderscheid trouwens met de vier O's is dat leegstand en verwaarlozing ook betrekking kan hebben op gebouwen (gebouwen met een oppervlakte van minder dan 5 are).

Een leegstaande woning is een woning die gedurende minstens 12 maanden niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie. Een leegstaand gebouw is een gebouw waarvan minder dan 50 % van de oppervlakte gedurende 1 jaar daadwerkelijk niet gebruikt wordt. Hoe gaat men dat nu vaststellen ? Men doet dat aan de hand van

faible utilisation des services d'utilité publique, l'absence de domiciliation, un bâtiment qui reste longtemps en vente ou en location ...).

L'abandon porte sur l'extérieur de l'habitation. Une habitation ou un immeuble abandonné est une habitation ou un immeuble qui présente des signes extérieurs de délabrement ou des défauts extérieurs. En cas d'abandon, on fera donc surtout attention au toit, à la cheminée, à la façade, à l'altération des portes et fenêtres, etc. On constatera cet abandon en rédigeant un rapport technique. Dans ce rapport technique, on énumérera une série de caractéristiques extérieures de l'habitation et on infligera des points de pénalisation aux défauts extérieurs de cette habitation. Ces points de pénalisation se répartissent en catégories : 1 point de pénalisation, 3 points de pénalisation ou 9 points de pénalisation en fonction de l'importance – grave ou légère – du défaut. Si l'habitation dépasse 18 points de pénalisation, elle est abandonnée.

Dès lors qu'une habitation est désaffectée et/ou abandonnée, elle est inscrite sur une liste d'inventaire. Certaines conséquences découlent de l'inscription sur cette liste d'inventaire. La première conséquence est que le propriétaire d'une telle habitation se voit imposer une redevance. C'est une sorte d'impôt dont le calcul se base sur le revenu cadastral avec un minimum de 500 euros. Année après année, on double cet impôt pour une même habitation jusqu'à la cinquième année.

La deuxième conséquence est qu'une habitation désaffectée et/ou abandonnée est également soumise au droit de préemption et au droit de gestion sociale.

La surveillance de la qualité en Région flamande se fonde principalement sur les quatre O, à savoir l'inadéquation, l'inhabitabilité, l'inadaptation et la suroccupation.

Il faut établir une première distinction entre les concepts d'« inadéquation » et d'« inhabitabilité » d'une part, et d'« inadaptation » et de « suroccupation » de l'autre. En cas d'inadéquation ou d'inhabitabilité, on jugera l'habitation sur la base de ses caractéristiques objectives. En cas d'inadaptation et de suroccupation, on se penchera sur des caractéristiques dites subjectives. En l'occurrence, on vérifiera si la capacité d'occupation du logement n'est pas dépassée, en d'autres termes s'il n'y a pas trop d'occupants dans une même chambre ou une même habitation. Ces concepts se rapportent à l'occupation d'une habitation.

Dans la pratique, ce sont les concepts d'« inadéquation » et d'« inhabitabilité » qui sont les plus importants. Le Code flamand du logement a élaboré toute une procédure administrative à ce sujet. L'inadéquation signifie que l'habitation ne satisfait pas aux normes de qualité, de sécurité et de salubrité élémentaires qui ont été fixées dans le Code flamand du logement. Ces normes sont précisées et conçues de façon très large dans le Code du logement. Elles portent notamment sur la stabilité et la physique des bâti-

vermoedens (bijvoorbeeld een laag verbruik van nutsvoorzieningen, geen domiciliëring, een gebouw dat langdurig te koop of te huur gesteld wordt, ...).

Verwaarlozing heeft betrekking op de buitenkant van de woning. Een verwaarloosde woning of een gebouw is een woning of pand dat uiterlijke tekenen van verval of uiterlijke gebreken vertoont. Bij verwaarlozing gaat men dus vooral kijken naar bijvoorbeeld het dak, de schouw, de gevel, verwering van ramen en deuren, enz. Aan de hand van een technisch verslag gaat men die verwaarlozing vaststellen. In dat technisch verslag worden een aantal uiterlijke kenmerken van de woning opgesomd en worden er aan de uiterlijke gebreken van die woning strafpunten toegekend. Strafpunten die worden onderverdeeld in categorieën van 1 strafpunt, van 3 strafpunten of van 9 strafpunten, naargelang het om een zwaar of licht gebrek gaat. Haalt de woning meer dan 18 strafpunten, dan is zij verwaarloosd.

Wanneer een woning nu leegstaand en/of verwaarloosd is, dan wordt ze ingeschreven op een inventarislijst. Aan die inventarislijst zijn bepaalde gevolgen verbonden. Een eerste gevolg daarvan is dat de eigenaar van een dergelijke woning een heffing krijgt opgelegd. Dat is een soort belasting waarvan de berekening gebaseerd is op het kadastraal inkomen met een minimum van 500 euro. Jaar na jaar verhoogt die belasting voor eenzelfde woning met een zelfde bedrag tot aan het vijfde jaar.

Een tweede gevolg is dat een leegstaande en/of verwaarloosde woning ook onderhevig is aan het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

De vier O's zijn de spil van de kwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, namelijk ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepastheid en overbewoning.

Men dient al een eerste onderscheid te maken tussen de begrippen « ongeschiktheid » en « onbewoonbaarheid » enerzijds en de begrippen « onaangepastheid » en « overbewoning » anderzijds. Bij ongeschiktheid en onbewoonbaarheid gaat men de woning beoordelen op basis van haar objectieve kenmerken. Bij onaangepastheid en overbewoning gaat men kijken naar zogenaamde subjectieve kenmerken. Men gaat namelijk nagaan of de woonbezetting niet overschreden wordt, m.a.w. of er niet te veel mensen in eenzelfde kamer of woning wonen. Ze hebben betrekking op de bewoning van een woning.

In de praktijk zijn de begrippen « ongeschiktheid » en « onbewoonbaarheid » de belangrijkste. Daarvoor is een hele administratieve procedure uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode. Ongeschiktheid wil zeggen dat de woning niet voldoet aan de elementaire kwaliteits-, veiligheids- en gezondheidsnormen die zijn vastgelegd in de Vlaamse Wooncode. Die normen zijn verder uitgewerkt en heel ruim opgevat in de Wooncode. Zij gaan onder meer over stabiliteit en bouwfysica, over verluchting, verlichting, verwar-

ments, sur l'aération, l'éclairage, le chauffage, la sûreté des installations de gaz et d'électricité, les installations sanitaires, l'accessibilité et la superficie. Ces normes sont fixées de manière très générale et sont précisées dans un arrêté d'exécution. Sur le plan technique, on les a donc précisées de manière exhaustive, et elles figurent en détail dans un rapport technique. Dès lors, on constate l'inadéquation, tout comme l'abandon, sur la base d'un rapport technique – porteur, évidemment, d'un autre contenu. On évaluera donc l'habitation et on lui attribuera des points de pénalisation. Les points de pénalisation sont répartis en catégories : 1, 3, 9 ou 15 points de pénalisation en fonction de la gravité du défaut. Une habitation est inadéquate dès qu'elle obtient 18 points de pénalisation. En Région flamande, on distingue les chambres des habitations. Par contre, une chambre est inadéquate dès qu'elle obtient 15 points de pénalisation.

Le point essentiel est donc que ces normes font l'objet d'une description technique dans un rapport technique, lequel constitue l'instrument de travail sur le terrain.

L'inadéquation va aussi souvent de pair avec l'inhabitabilité. En fait, l'inhabitabilité signifie qu'une habitation présente des risques tellement sérieux pour la sécurité et la santé qu'elle est inhabitable. Le législateur décreta n'a pas défini quels peuvent être ces risques pour la sécurité et la santé. Il faut donc que les personnes qui se rendent sur place expliquent dans un rapport circonstancié où ces risques se situent. L'administration centrale a bien entendu rédigé certaines directives à cet effet.

L'inadaptation et la suroccupation ont donc trait au sujet. On vérifie combien de personnes peuvent occuper un logement déterminé. A cet effet, on a établi une règle, qui figure également dans le rapport technique « logements » : en mesurant la superficie, etc. on peut calculer le nombre de personnes qui peuvent occuper l'immeuble. Si cette norme d'occupation est dépassée, on parle alors d'inadaptation. Si cette norme d'occupation est à ce point dépassée qu'il existe de sérieux risques pour la sécurité et la santé, on parle alors de suroccupation.

Dans la pratique, tout intéressé (il est fait ici description de la procédure d'inadéquation qui coïncide dans les grandes lignes avec les autres procédures) peut déposer une plainte auprès de la Région ou de la commune. Les grandes villes et communes mèneront alors dans la plupart des cas une pré-enquête sur la base de cette plainte, afin de vérifier si cette plainte est fondée, mais cette pré-enquête n'est pas réellement prévue dans la législation. Cet usage s'est donc développé dans la pratique. Normalement la Région enverra un de ses fonctionnaires (un de ses enquêteurs techniques) afin d'examiner cette habitation. Le fonctionnaire examine l'habitation sur la base du rapport technique, il vérifie s'il n'existe pas de risque pour la sécurité et pour la santé et il rédige son avis pour le bourgmestre. Ensuite, le bourgmestre est tenu d'entendre les parties intéressées

ming, veilige gas- en elektrische installaties, sanitaire installaties, toegankelijkheid en oppervlakte. Die normen zijn heel algemeen gesteld en zijn verder uitgewerkt in een uitvoeringsbesluit. Op technisch vlak heeft men die dus volledig en vrij gedetailleerd uitgewerkt en eveneens opgenomen in een technisch verslag. Ongeschiktheid wordt dus net zoals verwaarlozing vastgesteld aan de hand van een technisch verslag met een andere inhoud natuurlijk. Men gaat dus de woning beoordelen en strafpunten geven. De categorieën van strafpunten zijn hier ofwel 1 strafpunt, 3, 9 of 15, naargelang de ernst van het gebrek. Een woning is ongeschikt vanaf 18 strafpunten. In het Vlaamse Gewest maakt men een onderscheid tussen kamers en woningen. Een kamer daarentegen is ongeschikt vanaf 15 strafpunten.

Het belangrijkste is dus dat die normen technisch zijn uitgewerkt in een technisch verslag, dat een instrument is waarmee op het terrein gewerkt wordt.

Naast ongeschiktheid, heeft men vaak ook tegelijkertijd onbewoonbaarheid. Onbewoonbaarheid betekent eigenlijk dat een woning zo'n ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's vertoont dat zij onbewoonbaar is. De decreetgever heeft niet bepaald wat die veiligheids- en gezondheidsrisico's kunnen zijn. Dus eigenlijk zijn het de mensen die ter plaatse gaan die in een omstandig verslag moeten uiteenzetten waar het veiligheids- en gezondheidsrisico ligt. Vanuit de administratie en het centraal bestuur heeft men daarvoor natuurlijk wel bepaalde richtlijnen opgesteld.

Onaangepastheid en overbewoning heeft dus betrekking op het subject. Men gaat kijken hoeveel personen in een bepaalde woning mogen wonen. Men heeft daarvoor een hele regel opgesteld die ook deel uitmaakt van het technisch verslag « woningen », waar men met oppervlaktetellingen en dergelijke gaat berekenen hoeveel personen een bepaald pand mogen bewonen. Is die woonbezettingnorm overschreden, dan is er sprake van onaangepastheid. Is die woonbezettingnorm dermate overschreden dat er ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, dan spreekt men van overbewoning.

In de praktijk is het zo dat elke belanghebbende (de ongeschiktheidsprocedure wordt hier beschreven en komt in grote lijnen overeen met de andere procedures) een klacht kan indienen bij het Gewest of bij de gemeente. De grotere steden en gemeenten gaan dan meestal op basis van die klacht een vooronderzoek uitvoeren om na te gaan of die klacht wel gegrond is, maar dat is niet echt bepaald in de wetgeving. Dat is dus zo in de praktijk gegroeid. Normaal gezien zal het Gewest één van zijn ambtenaren (één van zijn technische onderzoekers) uitsturen om die woning dan te onderzoeken. Aan de hand van het technisch verslag wordt de woning bekeken, wordt nagegaan of er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn en op basis daarvan stelt de ambtenaar zijn advies voor naar de burgemeester op. De burgemeester moet dan de belanghebbende

(généralement le propriétaire et le locataire) et il peut lui-même prendre une décision sur la base de cette audition ainsi que de l'avis et du rapport technique. Il peut décider de l'inadéquation, de l'inhabitabilité ou de l'éventuelle suroccupation (la suroccupation n'a pas encore été appliquée parce qu'il est très difficile de la constater dans la pratique). Il s'agit donc surtout d'inadéquation et d'inhabitabilité. Le bourgmestre prend ou non une décision. Toutes les parties ont alors la possibilité d'introduire un recours tant contre la décision du bourgmestre que contre son absence de décision. C'est le ministre flamand compétent pour le Logement qui traite ce recours. Voilà en bref la manière dont se déroule la procédure. Une procédure qui, si elle est menée à son terme, peut vite prendre sept mois.

Lorsqu'on prononce l'inadéquation, l'inhabitabilité ou la suroccupation, quelles en sont les conséquences ?

Une première conséquence est l'inscription sur une liste d'inventaire. On figure donc sur une liste d'inventaire d'habitations inadéquates et/ou inhabitables à laquelle sont associés la redevance d'une part (une sorte d'impôt dont le calcul se fonde sur le revenu cadastral avec un minimum de 500 euros), l'application des instruments particuliers que sont le droit de réemption et le droit de gestion sociale d'autre part. Il s'agit d'une première conséquence administrative.

Une deuxième conséquence pratique – une conséquence propre à la déclaration d'inhabitabilité ou de suroccupation – c'est que le bourgmestre sera tenu de reloger les occupants. En effet, il est logique que lorsqu'un bourgmestre déclare une habitation inhabitable il prenne aussi les mesures afin de reloger les occupants de cette habitation. M. Jan Mertens reconnaît que dans la pratique, ce point constitue une pierre d'achoppement importante, en particulier dans la Région. Il y a tout simplement trop peu d'habitations pour accueillir les personnes, mais l'obligation de moyens du bourgmestre est prévue par la loi.

Une troisième conséquence est que la mise en location d'une habitation inadéquate, inhabitable ou suroccupée sans disposer d'une attestation de conformité constitue un délit dans le chef du bailleur. Ce délit peut être sanctionné par des amendes.

On peut définir les instruments dissuasifs (désaffectation, abandon, inadéquation, inhabitabilité, inadaptation et suroccupation) comme autant d'instruments négatifs. Par ailleurs, la Région a aussi créé un instrument positif, à savoir l'attestation de conformité. Il s'agit en fait d'une attestation, d'un document que peut demander le bailleur et qui fait apparaître que l'habitation qu'il met en location respecte les normes imposées par la Région. L'attestation de conformité n'est pas obligatoire. On peut donc mettre un logement en location sans disposer d'attestation de conformité. Il ne s'agit donc pas d'un permis. Cette attestation établit seulement que l'habitation respecte les normes de qua-

partijen (dit zijn meestal de eigenaar en de verhuurder) horen en kan op basis van die hoorzitting en op basis van het advies en het technisch verslag zelf een besluit nemen. Dit besluit kan zijn : ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of eventueel overbewoning (overbewoning werd nog niet toegepast omdat de vaststelling ervan in de praktijk zo moeilijk ligt). Het gaat dus vooral over ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. De burgemeester neemt al dan niet een beslissing. Alle partijen hebben dan de kans om in beroep te gaan zowel tegen de beslissing van de burgemeester als tegen zijn niet-beslissing. Dat beroep wordt dan behandeld door de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting. Kort gezet is dit eigenlijk de procedure. Een procedure die als zij volledig wordt doorlopen, toch al snel een zevental maanden in beslag kan nemen.

Als ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning is uitgesproken, wat zijn dan de gevolgen daarvan ?

Een eerste gevolg is weer die opname op een inventarislijst. Men komt dus op een inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen te staan en aan die inventaris is weer de heffing verbonden (een soort belasting waarvan de berekening gebaseerd is op het kadastraal inkomen met een minimum van 500 euro belasting) en anderszits de toepassing van de bijzondere instrumenten zoals het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. Dat is een eerste administratief gevolg.

Een tweede gevolg in de praktijk – een gevolg eigen aan de onbewoonverklaring of overbewoonverklaring – is dat de burgemeester zal moeten overgaan tot herhuisvesting van de bewoners. Het is immers logisch dat wanneer een burgemeester een woning onbewoonbaar verklaart, hij ook maatregelen neemt om die bewoners van die woning te herhuisvesten. In de praktijk geeft de heer Jan Mertens eerlijk toe dat dit een groot knelpunt is, zeker in het Gewest. Er zijn gewoon te weinig woningen om mensen op te vangen maar er is wettelijk voorzien in de inspanningsverbin-
tenis van de burgemeester.

Een derde gevolg is dat de verhuring van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning, zonder dat men in het bezit is van een conformiteitsattest, een wanbedrijf uitmaakt in hoofde van de verhuurder. Een wanbedrijf kan bestraft worden met geldboetes.

De ontradende instrumenten (leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, onaangepastheid en overbewoning) kunnen omschreven worden als een soort negatieve instrumenten. Daarnaast heeft men in het Gewest ook een positief instrument in het leven geroepen, namelijk het conformiteitsattest. Dat is eigenlijk een attest, een document dat door de verhuurder kan worden aangevraagd en waaruit blijkt dat de woning die hij verhuurt, voldoet aan de normen die opgelegd zijn door het Gewest. Het conformiteitsattest is niet verplicht. Men mag dus een woning verhuren zonder conformiteitsattest. Het is dus zeker geen vergunning. Het zegt enkel dat de woning vol-

lité qui ont été fixées par la Région; en outre, elle sert de justificatif à décharge dans une éventuelle procédure pénale. Une attestation de ce type est délivrée pour une durée de 10 ans et prévoit aussi la possibilité d'un retrait par le Collège des bourgmestre et échevins. On procède à un retrait lorsqu'on constate que l'habitation ne respecte plus les normes ou lorsqu'on procède à de gros travaux à l'habitation, ce qui a pour résultat de justifier la demande, par la suite, d'une nouvelle attestation. L'attestation de conformité, dans ce cas, vient à échéance. Dans d'autres cas, le collège des bourgmestre et échevins peut retirer l'attestation de conformité.

M. Jan Mertens donne de plus amples informations sur le maintien des poursuites pénales en cas d'infraction aux normes d'habitat qui figurent, en particulier, dans le Code flamand du logement et dans le décret portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres. Ce décret, et le Code du logement, comprennent en fait deux dispositions pénales pour les habitations. Dans les deux cas, les éléments du délit sont quasi identiques : la mise en location d'une habitation qui ne satisfait pas aux normes, et le fait que le bailleur de ce logement ne dispose pas d'une attestation de conformité. Dans ce cas de figure, le bailleur peut être poursuivi pénalement. Si l'action pénale débouche sur une condamnation, le juge peut prononcer des amendes comprises entre 10.000 et 80.000 BEF pour les habitations et entre 100.000 et 2 millions BEF pour les chambres. La différence entre les maisons à chambres et les habitations autonomes est énorme.

Pour les propriétaires récalcitrants que n'effraient ni la redevance ni les instruments particuliers tels que le droit de préemption et le droit de gestion sociale, ce maintien des poursuites pénales constitue un puissant incitant.

En novembre 2001, la Région flamande a créé un service qui s'occupe uniquement de poursuivre en justice les propriétaires récalcitrants. On appelle ce service l'inspection du logement. Chaque province dispose d'une équipe de deux personnes, un coordinateur – un fonctionnaire qui a la qualité d'officier de police judiciaire et qui peut donc rédiger un procès-verbal, qui est autorisé à perquisitionner et qui est épaulé par un contrôleur – une personne qui a une formation technique, et qui rédige les rapports techniques dont M. Jan Mertens a parlé dans le cadre de la procédure d'inadéquation. Ce contrôleur vérifiera les manquements de l'habitation, lesquels figureront dans un procès-verbal rédigé par le coordinateur. Chaque province dispose donc d'une telle équipe.

Lors du lancement du projet, la Région flamande a fixé une série de priorités basées, en réalité, sur des constatations faites au cours de la procédure administrative – laquelle existe depuis quelques années déjà et a donc déjà donné un peu plus de résultats.

doet aan de kwaliteitsnormen die door het Gewest zijn vastgesteld en bovendien geldt het in een eventuele strafprocedure als bewijsstuk à décharge. Een dergelijk attest wordt afgegeven voor een duur van 10 jaar en voorziet ook in de mogelijkheid ten eerste van een intrekking door het college van burgemeester en schepenen. Een intrekking gebeurt ingeval vastgesteld wordt dat de woning niet meer voldoet aan de normen of ingeval er grote werken plaatsvinden aan de woning waardoor achteraf de aanvraag van een nieuw conformiteitsattest gewettigd is. Dan vervalt het conformiteitsattest. In andere gevallen kan het College van burgemeester en schepenen het conformiteitsattest intrekken.

De heer Jan Mertens geeft meer uitleg over de strafrechtelijke handhaving van de woonnormen die vooral in de Vlaamse Wooncode en in het Kamerdecreet zijn opgenomen. In de Wooncode en het Kamerdecreet zijn namelijk twee strafbepalingen opgenomen voor woningen. Tweemaal zijn de bestanddelen van het misdrijf grotendeels dezelfde. Er moet een verhuring zijn van een woning die niet voldoet aan de normen en de verhuurder van die woning beschikt niet over een conformiteitsattest. Is die situatie voorhanden, dan kan de verhuurder strafrechtelijk vervolgd worden. Mondt die strafrechtelijke vervolging uit in een veroordeling, dan kan de strafrechter geldboetes uitspreken voor woningen van 10.000 tot 80.000 BEF; voor kamers van 100.000 tot 2 miljoen BEF. Er is een enorm verschil tussen kamerwoningen enerzijds en zelfstandige wooneenheden anderzijds.

Voor onwillige eigenaars die niet afgeschrikt worden door de heffing, door de bijzondere instrumenten zoals het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht is dus die strafrechtelijke handhaving een stok achter de deur.

In het Vlaamse Gewest heeft men in november 2001 een dienst opgestart die zich alleen bezighoudt met de strafrechtelijke vervolging van kwaadwillige eigenaars. Die dienst noemt men de wooninspectie. Men heeft in elke provincie een team dat bestaat uit twee personen, enerzijds een coördinator, een ambtenaar die de hoedanigheid heeft van officier van gerechtelijke politie die dus een proces-verbaal kan opstellen, ertoe gemachtigd is huiszoekingen te doen en die ondersteund wordt door een controleur, een technisch gevormd iemand die eigenlijk de technische verslagen opmaakt waarover de heer Jan Mertens het had in het kader van de ongeschiktheidsprocedure. Die controleur gaat nazien welke mankementen er aan de woning zijn en die mankementen worden dan opgenomen in een proces-verbaal dat wordt opgesteld door de coördinator. Per provincie heeft men dus zo'n team.

Bij het opstarten van het project is men in het Vlaamse Gewest uitgegaan van een aantal prioriteiten die eigenlijk gebaseerd zijn op bevindingen die men gedaan had tijdens de administratieve procedure die al enkele jaren ouder is en die dus al wat meer resultaten heeft opgeleverd.

La première priorité a été accordée aux cas les plus graves, c.-à-d. aux habitations et/ou chambres déclarées inhabitables et aux chambres déclarées inadéquates qui totalisaient 50 points et plus. Une habitation est inadéquate dès qu'elle se voit infliger 18 points de pénalisation. Le maintien des poursuites pénales porte en priorité sur les habitations qui ont plus de 50 points de pénalisation.

Une deuxième priorité est allée au logement en chambres. Pourquoi le logement en chambres ? Dans la pratique, on remarque que loger en chambres est, en fait, une forme dévalorisée d'habitat et que le segment inférieur du marché locatif ne peut souvent se loger qu'en chambres. M. Jan Mertens parle de chambres, dans de nombreux cas, nous parlons de kots, de réduits qui sont en mauvais, voire en très mauvais état. Il s'agissait aussi d'une priorité pour la Région.

Une troisième priorité a été de se concentrer sur les grandes villes telles qu'Anvers, Gand, Ostende, Alost, Genk, Hasselt, etc. parce que le problème du logement y reste toujours plus aigu que dans des communes rurales.

Telles étaient les trois priorités que s'était fixée la Région. Dans la pratique, elles sont toujours d'application mais nous travaillons en étroite collaboration avec les communes, la police et le parquet qui ont aussi leurs priorités et, dans la pratique, nous devons donc bien en tenir compte.

L'équipe de l'inspection du logement a cherché à établir des contacts et a créé des plateformes de concertation premièrement et surtout avec les communes, deuxièmement avec la police et troisièmement avec le parquet. Dans la pratique, les choses se passent plutôt bien. Dans de nombreuses provinces, dans de nombreuses grandes villes, une collaboration s'est développée avec ces trois acteurs : les communes, la police et le parquet et souvent même aussi avec d'autres services tels que le CPAS, le service des Étrangers, etc. parce qu'on remarque que toutes ces situations sont liées.

Selon M. Jan Mertens, on a procédé récemment à une évaluation d'une année d'inspection du logement. Les résultats figurent dans une brochure. On a examiné quelque 250 logements dont 180 ont effectivement donné lieu à verbalisation. Que constate-t-on ? Dans 65 % de ces cas d'immeubles qui ont fait l'objet d'un procès-verbal, il s'agit de logements en chambres. Pour ce qui concerne le public, l'inspection de l'habitat est confrontée dans 80 % des cas à des personnes de nationalité étrangère. Pour le reste, il s'agit principalement de personnes de nationalité belge, appartenant en réalité au quart-monde, qui habitent donc réellement en marge de la société. On atteint vraiment le segment inférieur du marché locatif, et c'est là un public cible qu'on n'atteint pas au moyen d'instruments administratifs. Voilà bien un constat assez frappant.

Een eerste prioriteit waren de ernstigste gevallen, d.w.z. de onbewoonbaar verklaarde woningen en/of kamers en de ongeschikt verklaarde kamers met strafpunten vanaf 50. Een woning is ongeschikt vanaf 18 strafpunten. Prioriteit bij de handhaving lag bij woningen vanaf 50 strafpunten.

Een tweede prioriteit was de kamerbewoning. Waarom de kamerbewoning ? In de praktijk merkt men dat op kamers wonen eigenlijk een soort van minderwaardige vorm van wonen is en dat het ondersegment van de huurmarkt dikwijls enkel terecht kan op kamers. De heer Jan Mertens spreekt over kamers, in vele gevallen spreken we over kotjes, hokjes die in slecht tot zeer slechte staat zijn. Dit was ook een prioriteit voor het Gewest.

Een derde prioriteit was om zich te concentreren op de grotere steden zoals Antwerpen, Gent, Oostende, Aalst, Genk, Hasselt, enz. omdat daar de woonproblematiek toch nog altijd iets groter is dan in plattelandsgemeenten.

Dit waren de drie prioriteiten die het Gewest voorop had gesteld. In de praktijk gelden die nog steeds, maar is het zo dat wij nauw samenwerken met de gemeenten, de politie en het parket. Ook die mensen hebben hun prioriteiten en in de praktijk is gebleken dat wij daarmee dus wel degelijk rekening moeten houden.

Het team van de wooninspectie heeft contact gezocht en overlegplatforms opgestart met eerst en vooral de gemeenten, ten tweede met de politie en ten derde met het parket. In de praktijk blijkt dit allemaal goed mee te vallen. Er is in vele provincies, in vele grotere steden een nauwe samenwerking gekomen met die drie actoren : de gemeenten, de politie en het parket en dikwijls zelfs ook met andere diensten zoals het OCMW, de dienst Vreemdelingenzaken, enz. omdat men toch merkt dat al die situaties nogal met elkaar verbonden zijn.

Volgens de heer Jan Mertens werd er onlangs een evaluatie gemaakt van 1 jaar wooninspectie. De resultaten zijn terug te vinden in een brochure. Er zijn ongeveer een kleine 250-tal woonentiteiten onderzocht waarvan zo'n 180 daadwerkelijk tot een verbalisering geleid hebben. Wat blijkt nu ? In 65 % van die gevallen van die geverbaliseerde panden gaat het om kamerbewoning. Wat betreft het publiek, waarmee men in de wooninspectie vooral geconfronteerd wordt, blijkt het in 80 % van de gevallen om mensen van een vreemde nationaliteit te gaan en de rest bestaat hoofdzakelijk uit mensen van Belgische nationaliteit, eigenlijk vierdewereldmensen, die dus echt in de marginaliteit van de samenleving wonen. Men bereikt echt wel het ondersegment van de huurmarkt en dat is een doelpubliek dat men niet bereikt via administratieve instrumenten. Dat is toch wel een vrij opvallende vaststelling.

Pour terminer, M. Jan Mertens donne quelques explications sur les instruments particuliers : le droit de préemption et le droit de gestion sociale.

Le droit de préemption implique que si une habitation reprise sur la liste d'inventaire des habitations désaffectées, abandonnées, inadéquates et/ou suroccupées est mise en vente, il existe un droit de préemption au bénéfice – et dans cet ordre – des sociétés de logement social sur le territoire où elles sont actives, de la Vlaamse huisvestingsmaatschappij et des communes si l'habitation, cela va de soi, est située sur leur territoire.

Un deuxième instrument particulier est le droit de gestion sociale. Ce droit de gestion sociale est précisé dans le Code du logement. Il s'agit d'une procédure assez complexe mais l'instrument en lui-même devrait fonctionner comme suit. Le droit de gestion sociale est, en fait, une forme de réglementation de propriété par laquelle une commune ou un acteur social (une AIS, une société de logement social) occupe pendant 9 ans au moins une habitation qui figure sur les listes d'inventaire. Au préalable, on donne au propriétaire de cette habitation la possibilité de rédiger, de commun accord, un contrat par lequel il loue cette habitation aux acteurs sociaux. Si ce propriétaire ne souhaite pas accéder à la proposition de reprise, on peut poursuivre la procédure et on peut, sans concertation avec le propriétaire, prendre cette habitation en gestion sociale. On va donc gérer cette habitation pendant une durée minimale de 9 ans. Le propriétaire perçoit une indemnité minimale basée sur le revenu cadastral. On va rénover cette habitation, car il s'agit généralement d'habitations en mauvais état, et on va la relouer à une personne qui, en vertu de l'arrêté sur le logement social, y a droit moyennant un prix établi au préalable. L'organisme qui exerce le droit de gestion sociale peut utiliser cette habitation pendant 9 ans au moins. Dans la pratique, cette durée est souvent beaucoup plus longue parce que l'organisme peut, en réalité, occuper cette habitation jusqu'à ce qu'il ait récupéré, via les loyers, les frais consentis pour sa rénovation. Dans la pratique, on dépassera donc souvent ce délai de 9 ans.

Selon M. Jan Mertens, l'instrument est bon mais la procédure est un peu trop compliquée. Cette procédure prend facilement 8 à 9 mois et le propriétaire dispose encore d'une série de possibilités de se dérober. Tout à la fin de la procédure, il peut même réintroduire un recours contre le droit de gestion sociale. Il s'agit donc d'une procédure assez lourde. Dès lors, le droit de gestion sociale en Région flamande n'a pas encore été appliqué à ce jour. Mais progressivement les choses commencent à bouger. Il y a des services communaux qui veulent essayer de développer cet instrument. Notre administration veut leur donner un coup de pouce parce que cet instrument nous semble utile et que nous avons de toute façon l'intention de préciser cette gestion sociale du point de vue pratique, en rédigeant par exemple des contrats types, etc. Notre intention est donc bien de faire en sorte que cet instrument soit réellement utilisé.

Tot slot geeft de heer Jan Mertens een woordje uitleg over de bijzondere instrumenten : het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht.

Het recht van voorkoop wil dus zeggen als er een woning op de inventarislijst staat van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en die woning wordt verkocht, dan bestaat er een recht van voorkoop in hoofde van, en ook in die volgorde, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de gemeenten voor een woning die natuurlijk op haar grondgebied gelegen is.

Het tweede bijzonder instrument is het sociaal beheersrecht. Dit sociaal beheersrecht is ook uitgewerkt in de Wooncode. Het is een vrij omslachtige procedure, maar het instrument zelf zou als volgt moeten werken. Het sociaal beheersrecht is eigenlijk een vorm van eigendomsreglementering, waarbij een woning die op de inventarislijsten voorkomt, door een gemeente of een sociale actor (een SVK, of een sociale huisvestingsmaatschappij) in gebruik wordt genomen gedurende minstens 9 jaar. Er wordt vooraf aan de eigenaar van die woning de mogelijkheid gegeven om in onderling overleg door een contract op te stellen, die woning onder te verhuren aan de sociale actoren. Wenst die eigenaar op het overnamevoorstel niet in te gaan, dan kan men de procedure voortzetten en kan men eigenlijk zo maar, zonder in overleg te treden met de eigenaar, die woning in sociaal beheer nemen. Men gaat dus die woning gedurende minstens 9 jaar beheren. De eigenaar krijgt een minimale vergoeding die gebaseerd is op het kadastraal inkomen. Men gaat die woning renoveren want meestal gaat het om woningen in slechte staat en dan gaat men die doorverhuren aan iemand die daar volgens het sociaal huurbesluit recht op heeft tegen een vooraf vastgestelde prijs. Die woning blijft minimaal 9 jaar in het gebruik van degene die het sociaal beheersrecht uitoefent. In de praktijk is dit dikwijls veel langer, want eigenlijk mag hij die woning in gebruik houden tot hij door middel van het innen van de huurgelden de kosten van de renovatie teruggewonnen heeft. Dus in de praktijk zal die termijn van 9 jaar vaak overschreden worden.

Volgens de heer Jan Mertens is dit een goed instrument maar de procedure werd iets te omslachtig uitgewerkt. Het is een procedure die ook al snel 8 à 9 maanden in beslag neemt, waarbij de eigenaar nog een aantal uitwijkmogelijkheden heeft. Hij kan zelfs helemaal op het einde nog eens in beroep gaan tegen het sociaal beheersrecht. Het is dus een vrij logge procedure met als gevolg dat het sociaal beheersrecht in het Vlaamse Gewest tot nu toe nog niet toegepast is. Geleidelijk komt er wat schot in de zaak. Er zijn stadsdiensten die willen proberen om dit instrument uit te werken. Als administratie willen wij een duwtje in de rug geven, omdat het ons een nuttig instrument lijkt en we toch van zin zijn om dat sociaal beheer dit jaar verder uit te werken op praktisch gebied door bijvoorbeeld het opstellen van modelcontracten, enz. Het is dus de bedoeling dat dit instrument wel degelijk in de praktijk wordt gebruikt.

2. Audition de M. Charles Mertens, inspecteur général à la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne

Au cours de cet exposé, j'aborderai le Code wallon du Logement sous deux angles. Je vous énoncerai tout d'abord les innovations introduites par le Code. J'en profiterai pour faire le bilan de certaines d'entre elles, 4 ans après leur entrée en vigueur. Je vous parlerai ensuite des grandes lignes de la réforme qui vient d'être adoptée par le Gouvernement wallon.

LES INNOVATIONS DU CODE WALLON DU LOGEMENT

Je vous propose de passer en revue les points forts du Code wallon du Logement de 1998.

1. La mise en œuvre du droit au logement

Dans son article 2, le Code wallon du Logement dispose que « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. ».

Voilà assurément un message clair. Le droit au Logement constitue le fondement du Code wallon. A l'heure où la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne se contente de reconnaître le droit à une aide au logement, je me réjouis que les Régions aillent plus loin en faisant du droit au logement le fer de lance de leurs Codes respectifs.

2. L'harmonisation des dispositions réglementaires afférentes au secteur wallon du Logement

Le Code wallon du Logement rassemble en un seul texte l'ensemble des dispositions légales applicables au secteur du logement. Il faut en effet savoir, qu'antérieurement à l'adoption du Code, un ensemble de dispositions hétéroclites régissait la politique du logement : Code national du Logement coordonné en 1970, décret de 1984 instituant la SRWL, le décret relatif au permis de location, ...

Le Code a également eu le mérite d'uniformiser les terminologies en (re)définissant les nombreux concepts qui interviennent dans la politique du logement.

2. Hoorzitting met de heer Charles Mertens, inspecteur-generaal bij de Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine van het Ministère de la Région wallonne

Tijdens deze uiteenzetting zal ik de Waalse Huisvestingscode vanuit twee invalshoeken behandelen. Eerst zal ik het hebben over de vernieuwingen die door de Huisvestingscode ingevoerd zijn. Ik zal van de gelegenheid gebruikmaken om de balans op te maken van bepaalde vernieuwingen, vier jaar nadat ze in werking zijn getreden. Vervolgens zal ik u spreken over de krachtlijnen van de hervorming die zopas goedgekeurd is door de Waalse Regering.

DE VERNIEUWINGEN IN DE WAALSE HUISVESTINGSCODE

Ik stel voor om de sterke punten van de Waalse Huisvestingscode van 1998 te overlopen.

1. Toepassing van het recht op huisvesting

Artikel 2 van de Waalse Huisvestingscode luidt als volgt : « Het Gewest en de andere overheidsorganen passen, elk binnen hun eigen bevoegdheden, het recht op menswaardig wonen toe, waarbij de woning een omgeving is waarin personen en gezinnen wonen, zelfstandig leven en tot ontplooiing komen. ».

Dat is ontegenzeggelijk een duidelijke boodschap. Het recht op huisvesting vormt de basis van de Waalse Huisvestingscode. Aangezien het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie er zich toe beperkt het recht op bijstand ten behoeve van huisvesting te erkennen, verheugt het me dat de Gewesten verder gaan en van het recht op huisvesting de speerpunt van hun respectieve Huisvestingscodes maken.

2. Harmonisatie van de regelgevende bepalingen betreffende de Waalse huisvestingssector

De Waalse Huisvestingscode giet alle wetsbepalingen over de huisvestingssector in één enkele tekst. Voordat de Huisvestingscode werd goedgekeurd, stelde het huisvestingsbeleid op een aantal heterogene bepalingen : de in 1970 gecoördineerde nationale Huisvestingscode, het decreet van 1984 tot oprichting van de Waalse gewestelijke huisvestingmaatschappij (« SRWL »), het decreet betreffende de verhuurvergunning, ...

De Huisvestingscode heeft eveneens als verdienste de terminologie eenvormig te maken door de talrijke begrippen die in het huisvestingsbeleid gehanteerd worden, te (her)definiëren.

3. L'ancrage local de la politique du logement

Le Code permet aux communes d'exercer effectivement et directement leurs responsabilités par rapport au droit constitutionnel au logement. Il a pour objectif majeur d'assurer l'ancrage communal des politiques locales de logement. Cet objectif se décline en deux facettes complémentaires.

La première concerne la volonté du législateur de décentraliser la politique du logement. Dans ce cadre, les communes adoptent, pour la législature communale, une déclaration de politique locale en matière de logement. Et elles élaborent pour cette même période, deux plans d'action triennaux traduisant les mesures à prendre au niveau local pour améliorer les conditions de logement de leur population. Pour obtenir la garantie d'une aide financière régionale, les communes concluent avec la Région des contrats d'objectifs. Objectifs mis en œuvre avec les différents partenaires : Administration du Logement, Société wallonne du logement, Sociétés de Logement de service public, Fonds du Logement des Familles nombreuses, Agences immobilières sociales, secteur associatif, ...

La phase 2001-2003 de l'ancrage est en marche. Elle représente un investissement d'environ 180 millions d'euros, soit la création de 2.324 logements publics (logements sociaux, moyens, de transit ou d'insertion) dont près d'un dixième de logements adaptés aux personnes âgées et aux moins valides. Ces 2.324 logements sont répartis dans 189 des 262 communes wallonnes.

La seconde facette de l'ancrage communal porte sur le remembrement des territoires d'action des Sociétés de Logement. En 2001, le Gouvernement a adopté un plan de restructuration de ces organismes, qui permet à chaque commune d'être desservie par au moins l'un d'entre eux. Ainsi, de 104 Sociétés, l'on passe à 78 dans un premier temps.

4. Les critères minimaux de salubrité

Auparavant les critères de salubrité étaient fixés par une circulaire ministérielle. Le Code donne force décrétole à des critères minimaux de salubrité. Ceux-ci conditionnent la mise en œuvre de la politique régionale en matière de qualité de l'habitat : enquêtes de salubrité réalisées dans le cadre des demandes d'aides au déménagement et au loyer (ADEL), des plaintes enregistrées par la cellule Salubrité Logements de l'administration ou pour l'octroi du permis de location, équivalent du certificat de conformité bruxellois.

Notons également que le nouveau Code donne la faculté aux propriétaires d'être informés par l'administration de toute enquête de salubrité concernant leur logement et de

3. Lokale verankering van het huisvestingsbeleid

De Huisvestingscode maakt het de gemeenten mogelijk om hun verantwoordelijkheden inzake het grondwettelijk recht op huisvesting daadwerkelijk en onmiddellijk op te nemen. De Huisvestingscode strekt er voornamelijk toe het lokale huisvestingsbeleid in de gemeenten te verankeren. Die doelstelling heeft twee complementaire facetten.

Het eerste aspect betreft de wens van de wetgever om het huisvestingsbeleid te decentraliseren. In dat kader onderschrijven de gemeenten een verklaring over het lokale huisvestingsbeleid voor de duur van de gemeentelijke zittingsperiode. Voor diezelfde periode stellen ze twee driejarige actieplannen op met de maatregelen die op lokaal niveau moeten worden genomen om de huisvestingsomstandigheden van hun bevolking te verbeteren. Om zeker te zijn van financiële steun van het Gewest, sluiten de gemeenten doelstellingsovereenkomsten met het Gewest. Die doelstellingen worden nagestreefd met de verschillende partners : bestuur Huisvesting, de Waalse gewestelijke huisvestingmaatschappij, openbare huisvestingsmaatschappijen, Woningfonds van de grote gezinnen, sociale verhuurkantoren, verenigingssector, ...

De fase 2001-2003 van de verankering is in uitvoering. Er wordt ongeveer 180 miljoen euro geïnvesteerd in de bouw van 2.324 overheidswoningen (sociale woningen, middelgrote woningen, transitwoningen of woningen voor begeleid wonen), waarvan bijna een tiende aangepast is aan bejaarden en gehandicapten. Die 2.324 woningen zijn verspreid over 189 van de 262 Waalse gemeenten.

Het tweede aspect van de verankering in de gemeenten betreft de herindeling van het werkgebied van de huisvestingsmaatschappijen. In 2001 heeft de regering een plan voor de herstructurering van die instellingen aangenomen, zodat elke gemeente op minstens één van die instellingen een beroep kan doen. De 104 huisvestingsmaatschappijen zijn in een eerste fase teruggebracht tot 78.

4. Minimale gezondheidscriteria

Vroeger werden de gezondheidscriteria vastgesteld bij ministeriële circulaire. De Huisvestingscode verleent kracht van decreet aan minimale gezondheidscriteria, die de uitvoering van het gewestelijk beleid inzake kwaliteit van het wonen beïnvloeden : gezondheidsonderzoeken in het kader van subsidieaanvragen bij verhuizing en huur (« ADEL »), klachten geregistreerd door de dienst die zich binnen het bestuur bezighoudt met de gezondheid van de woningen of voor de toekenning van de verhuurvergunning, het equivalent van het Brusselse conformiteitsattest.

Er zij eveneens op gewezen dat de nieuwe Huisvestingscode de eigenaars de mogelijkheid biedt om door het bestuur ingelicht te worden over elk gezondheidsonderzoek

se faire entendre par le Bourgmestre avant qu'il ne soit statué sur la suite à donner au rapport d'enquête.

Mesure emblématique de la politique wallonne en matière de salubrité, le permis de location appelle le commentaire suivant. Jusqu'à présent (01/01/2003), 4.700 permis ont été délivrés. Bilan que l'on pourrait qualifier de mitigé quand on sait qu'environ 20.000 logements seraient concernés par cette mesure. Par le biais de la réforme du Code, le Gouvernement tente de rendre cette mesure plus efficace. Cela s'avère cependant périlleux dans la mesure où toute modification des rapports contractuels entre le preneur et le bailleur est de la compétence de l'Etat fédéral ⁽²⁾, ce qui limite considérablement le champ d'action de la Région.

5. Les aides au logement

Le nouveau Code du Logement harmonise les procédures de demande d'aides au logement, confirme le champ des interventions régionales (prime à la réhabilitation, prime à la restructuration, prime à la démolition et ADEL) et crée de nouvelles aides : aide à la création de logements conventionnés, aide à l'adaptation des logements pour les personnes handicapées et aide à la constitution de garanties locatives. A cela s'est ajouté, en juillet 2000, le Prêt « Jeunes », aide accordée aux personnes de moins de 35 ans qui acquièrent un logement.

Parmi les aides existantes, la prime à la réhabilitation rencontre un vif succès : plus de 12.000 primes octroyées annuellement. Autre « Star » des aides au logement : le Prêt « Jeunes » qui a bénéficié à plus de 17.000 ménages depuis sa création.

Nous verrons tout à l'heure que la réforme du Code s'inscrit dans une volonté de délimiter des zones de discrimination positive et de mettre en place une politique ciblée d'aides au logement.

6. La reconnaissance des sociétés de crédit social en tant qu'acteurs de la politique d'accès à la propriété

Le Code a donné une assise aux Sociétés de Crédit social, opérateurs déjà présents dans le secteur – depuis la fin du 19^{ème} Siècle ! – mais qui, pour des raisons diverses, ne s'étaient pas vu reconnaître à suffisance leur rôle significatif. Il permet dorénavant à la Région d'agréer elle-même ces sociétés. Leur agrément doit permettre une plus grande cohésion dans l'ensemble des outils locaux favorisant l'accès au logement.

⁽²⁾ Compétence résiduelle en ce qui concerne la location des biens.

in verband met hun woning en om zich te laten horen door de burgemeester voordat men beslist welk gevolg aan het onderzoeksverslag moet worden gegeven.

De verhuurvergunning, de maatregel bij uitsteking van het Waalse beleid in verband met de gezondheid van de woningen, lokt de volgende commentaar uit. Tot nu toe (01/01/2003) zijn 4.700 vergunningen afgegeven. Men zou dit als een matig resultaat kunnen beschouwen, wetende dat deze maatregel van toepassing zou zijn op ongeveer 20.000 woningen. Via de hervorming van de Huisvestingscode tracht de regering deze maatregel efficiënter te maken. Dat blijkt echter een heikel punt te zijn : elke wijziging van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder valt immers onder de bevoegdheid van de federale Staat ⁽²⁾, wat het actieterrein van het Gewest aanzienlijk beperkt.

5. Huisvestingssteun

De nieuwe Huisvestingscode harmoniseert de procedures voor de steunaanvragen voor huisvesting, bevestigt het doel van de gewestelijke subsidies (renovatiepremie, herstructureringspremie, slooppremie en « ADEL ») en voorziet in nieuwe steunmaatregelen : steun bij de totstandbrenging van geconventioneerde woningen, steun bij de aanpassing van woningen ten behoeve van gehandicapten en steun bij de samenstelling van huurwaarborgen. Daarbij kwam in juli 2000 de jongerenlening, die toegekend wordt aan personen van minder dan 35 jaar die een woning kopen.

Van de bestaande maatregelen heeft de renovatiepremie veel succes : jaarlijks worden meer dan 12.000 renovatiepremies toegekend. Ook de jongerenlening heeft veel succes : ondertussen is ze aan meer dan 17.000 gezinnen toegekend.

Straks zullen we zien dat de hervorming van de Huisvestingscode past in het streven om positieve discriminatiezones af te bakenen en een doelgericht beleid van ondersteuning om de huisvesting in te voeren.

6. Erkenning van de socialekredietmaatschappijen als actoren in het beleid ter bevordering van de verwerving van eigendom

De Huisvestingscode heeft de situatie van de socialekredietmaatschappijen geregeld. Deze operatoren waren al actief in de sector sinds het einde van de 19^e eeuw ! Om uiteenlopende redenen werd hun significante rol onvoldoende erkend. Voortaan staat de Huisvestingscode het Gewest toe om zelf die maatschappijen te erkennen. Hun erkenning moet tot grotere cohesie leiden binnen het geheel van de lokale instrumenten om de toegang tot de huisvesting te bevorderen.

⁽²⁾ Residuaire bevoegdheid in verband met het verhuren van goederen.

Cette reconnaissance des Sociétés de Crédit social a participé à la création de la Société wallonne de Crédit social et enclenché un processus de redéfinition du paysage institutionnel du secteur public du logement autour de trois pôles : Société wallonne du Logement (immobilier), Société wallonne de Crédit social (crédit hypothécaire social) et Fonds des familles nombreuses de Wallonie (Réinsertion sociale par le logement).

Cette réorganisation institutionnelle, s'articulant en fonction de la logique des métiers, a rendu nécessaire une refonte du Code du Logement, dont il sera question dans la seconde partie de l'exposé.

7. La reconnaissance des Associations de promotion du Logement

Ces dernières années, la Région avait créé les Agences immobilières sociales, les Régies de quartier et les Comités consultatifs des Locataires et des Propriétaires du Logement social. Le bilan de leur action s'avérant largement positif, le Gouvernement a estimé que l'intervention en leur faveur devait être reconnue par le législateur. Le Code va plus loin en donnant la possibilité à l'Exécutif d'agréer des Associations de promotion du Logement, organismes contribuant à la mise en œuvre du droit au logement. Cependant, le Gouvernement n'a, à l'heure actuelle, pas encore pris les arrêtés nécessaires permettant l'agrément de ces nouveaux opérateurs.

8. La réquisition « douce »

La loi dite Onkelinx, instaurant l'article 134*bis* de la loi communale, permettait déjà aux Bourgmestres de réquisitionner des logements pour les donner en location aux sans-abri. Cette législation, aux intentions louables, s'accompagnait cependant d'une procédure peu propice à son application sur le terrain. Le législateur wallon a voulu y parer en mettant en place une procédure donnant la faculté aux opérateurs immobiliers de prendre en gestion un logement inoccupé, au terme d'une phase de négociation à l'amiable avec le propriétaire ou en cas d'échec de celle-ci, d'une phase judiciaire.

Résultat mitigé pour cette nouvelle disposition dans laquelle beaucoup voyaient un instrument pertinent pour lutter contre la vacance des logements. Seules deux communes (La Louvière et Thimister-Clermont) ont entamé des procédures visant à réquisitionner des logements inoccupés. Le fait qu'aucune subvention régionale ne soit prévue en cas de travaux à réaliser préalablement à la remise sur le marché des immeubles, a été souvent pointé comme

Die erkenning van de socialekredietmaatschappijen heeft bijgedragen tot de oprichting van de Waalse maatschappij voor sociaal krediet (« Société wallonne de Crédit social ») en heeft een proces op gang gebracht om het institutionele landschap van de openbare huisvestingssector te herdefiniëren rond drie polen : de Waalse huisvestingsmaatschappij (vastgoed), de Waalse maatschappij voor sociaal krediet (« Société wallonne de Crédit social ») (sociaal hypotheccair krediet) en het Waalse Woningfonds van de grote gezinnen (« Fonds des familles nombreuses de Wallonie ») (sociale herinschakeling via huisvesting).

Door deze institutionele reorganisatie volgens de « specialiteit », diende de Huisvestingscode te worden hervormd. Dat komt in het tweede deel van de uiteenzetting aan bod.

7. Erkenning van de verenigingen tot bevordering van de huisvesting

De jongste jaren had het Gewest de sociale verhuurkantoren, de wijkregies en de adviescomités van de huurders en de eigenaars van sociale woningen opgericht. Aangezien de balans van hun werking grotendeels positief uitvalt, was de regering van oordeel dat de tegemoetkoming te hunnen gunste erkend moest worden door de wetgever. De Huisvestingscode gaat verder en biedt de regering de mogelijkheid om verenigingen tot bevordering van de huisvesting te erkennen, aangezien die verenigingen bijdragen tot de toepassing van het recht op huisvesting. Op dit ogenblik heeft de regering echter nog niet de noodzakelijke besluiten uitgevaardigd om die nieuwe operatoren te erkennen.

8. « Zachte » opvordering

Dankzij de zogenaamde wet-Onkelinx, dat artikel 134*bis* van de gemeentewet invoert, konden de burgemeesters al woningen opeisen om ze aan daklozen te verhuren. Hoewel deze wet een lovenswaardig doel nastreeft, gaat ze echter gepaard met een procedure die in de praktijk moeilijk toepasbaar is. De Waals wetgever wenste dat te verhelpen met een procedure die de vastgoedoperatoren de mogelijkheid biedt om een leegstand gebouw in beheer te nemen na een minnelijke schikking met de eigenaar of desnoods na een gerechtelijke procedure.

Deze nieuwe bepaling heeft een matig resultaat. Velen zagen er een adequaat instrument in voor de strijd tegen leegstand. Slechts twee gemeenten (La Louvière en Thimister-Clermont) hebben procedures opgestart om leegstaande woningen op te eisen. Het feit dat het Gewest geen subsidies toekent voor werken die uitgevoerd moeten worden om gebouwen weer op de markt te kunnen aanbieden, is vaak aangestipt als een factor die de toepassing

étant un frein à la mise en œuvre de cette mesure. Nous verrons que la réforme du Code s'attèle à y remédier.

9. Une plus grande efficacité : le renforcement des partenariats

Une meilleure répartition des compétences est assurée par le Code entre tous les acteurs de la politique du logement. Tout en mettant l'accent sur l'intérêt de développer des partenariats entre le secteur privé et le secteur public, le Code donne la possibilité au Gouvernement de mettre en œuvre de nouvelles aides, par exemple le rééquipement ou le réaménagement de terrains déjà équipés par la Région ou l'acquisition de réserves foncières par les personnes morales de droit public.

10. Le Conseil supérieur du Logement

Ce Conseil rassemble des représentants du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, de la Société wallonne du Logement, des Sociétés de Logement de Service public, des Sociétés de Crédit social, des pouvoirs locaux, des universités, des propriétaires et locataires, du secteur associatif et du monde économique. Il a pour mission de conseiller le Gouvernement et le Parlement en matière de politique du logement.

Le nouveau paysage institutionnel influencera les missions et la composition de cette instance consultative qui se verra confier des tâches en matière de recherche et de diffusion de la connaissance.

LA REFORME DU CODE WALLON DU LOGEMENT

Le Gouvernement wallon a débuté, l'an passé, le chantier de la réforme du Code wallon du Logement. Cette réforme a été lancée initialement pour adapter le Code à la restructuration du paysage institutionnel découlant de la création de la Société wallonne de Crédit social. Il vise également, via l'adaptation des mesures existantes et la création de nouvelles dispositions, à rencontrer les objectifs énoncés par le Contrat d'avenir pour la Wallonie (intensification de la rénovation urbaine, lutte contre la dispersion de l'habitat et renforcement du rôle du logement dans la cohésion sociale).

Je vous propose un tour d'horizon des nouveautés contenues dans le projet de décret déposé sur la table du Gouvernement wallon et adopté en 3ème lecture ce 30 janvier dernier.

van deze maatregel afremt. We zullen zien dat de hervorming van de Huisvestingscode dat tracht te verhelpen.

9. Meer efficiëntie : versterking van de partnerschappen

De Huisvestingscode zorgt voor een betere verdeling van de bevoegdheden onder alle actoren van het huisvestingsbeleid. De Huisvestingscode benadrukt het belang om partnerschappen tussen de privé- en de overheidssector tot stand te brengen en biedt de regering de mogelijkheid om nieuwe steunmaatregelen te nemen, bijvoorbeeld de heruitrusting of de herinrichting van terreinen die al uitgerust zijn door het Gewest of de aankoop van grondreserves door publiekrechtelijke rechtspersonen.

10. Hoge Raad voor de Huisvesting

Deze raad bestaat uit vertegenwoordigers van het Waalse woningfonds van de grote gezinnen, van de Waalse huisvestingsmaatschappij, van de openbare huisvestingsmaatschappijen, van de sociale kredietmaatschappijen, van de lokale besturen, van de universiteiten, van de eigenaars en de huurders, van de verenigingen en van het bedrijfsleven. Hij heeft ten doel de regering en het parlement advies te verlenen op het vlak van het huisvestingsbeleid.

Het nieuwe institutionele landschap zal invloed hebben op de opdrachten en de samenstelling van dit adviesorgaan, dat met onderzoek en verspreiding van de kennis zal worden belast.

HERVORMING VAN DE WAALSE HUISVESTINGSCODE

De Waalse regering is vorig jaar begonnen met de hervorming van de Waalse Huisvestingscode. Deze hervorming werd oorspronkelijk op stapel gezet om de Huisvestingscode aan te passen aan de herstructurering van het institutionele landschap ten gevolge van de oprichting van de Waalse maatschappij voor sociaal krediet. Ze strekt er eveneens toe, door de bestaande maatregelen aan te passen en nieuwe bepalingen aan te nemen, de doelstellingen van het Toekomstcontract voor Wallonië te bereiken (intensivering van de stadsvernieuwing, strijd tegen de verspreiding van de woningen en meer aandacht voor het belang van huisvesting met het oog op sociale cohesie).

Ik stel voor dat wij de nieuwe elementen in het ontwerp van decreet dat aan de Waalse regering voorgelegd is en in derde lezing op 30 januari 2003 aangenomen is, overlopen.

1. La restructuration du paysage du secteur du logement

Jusqu'à présent, le crédit social était assuré par 3 types d'organismes : les sociétés de crédit social, la Société wallonne du Logement et les sociétés dites « terriennes », et le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie. A la suite d'un audit commandité par la Région, il est apparu que cette multiplicité de voies d'accès était de nature à complexifier la démarche des candidats-acquéreurs.

La création de la Société wallonne de Crédit social (SWCS) répond dès lors à la volonté d'assurer une meilleure visibilité de ce secteur vis-à-vis du public. Elle permet en outre de réaliser des économies d'échelle auprès des marchés privés des capitaux.

Si la création de ce nouvel organisme implique la modification du Code afin de l'y inscrire aux côtés des autres acteurs de la politique du logement, elle appelle également la redéfinition du rôle de ceux-ci. Ceci constitue le premier objectif de la réforme du Code.

Le paysage du logement sera ainsi organisé autour de 3 « pôles » (ou sociétés « faitières »). Cette recomposition du paysage repose sur la logique des métiers, à savoir à chaque acteur, correspondra un rôle spécifique. Ces 3 « pôles » sont les suivants :

– *La Société wallonne de Crédit social (SWCS) : le crédit hypothécaire social*

Les missions de la SWCS sont les suivantes :

- assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social;
- assurer la promotion du crédit hypothécaire social;
- assurer le bon fonctionnement, la saine gestion des Guichets du crédit social;
- ainsi que la qualité des services rendus par ceux-ci;
- assurer l'accompagnement des candidats-emprunteurs;
- promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de crédit hypothécaire social;
- favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement, en particulier pour les ménages à revenus moyens, modestes ou en état de précarité.

Dans l'exercice de sa mission, la SWCS s'appuiera sur les Guichets du crédit social, lesquels sont des personnes morales qui ont la mission de fournir, de gérer et de pro-

1. De herstructurering van de huisvestingssector

Tot nu toe verleenden drie soorten instellingen sociaal krediet : de maatschappijen voor sociaal krediet, de Waalse huisvestingsmaatschappij en de zogenaamde landmaatschappijen, alsook het Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië. Uit een audit in opdracht van het Gewest is gebleken dat deze verschillende kanalen de zaken er niet eenvoudiger op maakten voor de kandidaat-kopers.

De Waalse maatschappij voor sociaal krediet is dus opgericht om deze sector beter bekend te maken bij de bevolking. Op die manier ontstaan er ook schaalvoordelen ten aanzien van de private kapitaalmarkten.

De oprichting van deze nieuwe instelling betekent dat de Code gewijzigd moet worden en dat deze instelling daarin een plaats moet krijgen naast de andere actoren van het huisvestingsbeleid. Voorts moet ook de opdracht van deze laatste opnieuw gedefinieerd worden. Dat is de voorname doelstelling van de hervorming van de Code.

De huisvestingssector wordt georganiseerd rond drie « polen » (of overkoepelende instellingen). Deze nieuwe organisatie berust op het principe van de « specialiteit » : iedere actor krijgt zijn eigen opdracht. Het gaat om de volgende drie « polen » :

– *De Waalse maatschappij voor sociaal krediet : het sociale hypothecaire krediet*

De instelling krijgt de volgende opdrachten :

- het financiële en administratieve beheer van het sociale hypothecaire krediet;
- de promotie van het sociale hypothecaire krediet;
- het toezicht op de goede werking en het gezonde beheer van de diensten voor sociaal krediet;
- alsook op de kwaliteit van hun dienstverlening;
- de begeleiding van de kandidaat-leners;
- de bevordering van de proefprojecten en het onderzoek inzake sociaal hypothecair krediet;
- de ondersteuning bij het verwerven van een eigendom of bij het behoud van een eerste woning, vooral ten voordele van gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen en van kansarme gezinnen.

Bij de uitvoering van haar opdracht moet de maatschappij een beroep doen op de diensten voor sociaal krediet, die rechtspersonen zijn die belast zijn met het verle-

mouvoir le crédit hypothécaire social et qui bénéficient d'un agrément de la Région accordé par la SWCS. Les Guichets du crédit social succèdent, en vertu du projet de décret, à l'activité qui est menée par les sociétés de crédit social et par certaines sociétés de logement de service public.

– *Le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLFNW) : la réinsertion sociale par le logement et la poursuite de l'activité prêts hypothécaires destiné au familles nombreuses*

En vertu du projet de décret, les compétences relatives aux agences immobilières sociales, aux régies des quartiers (ce concept, redéfini, concerne les structures existantes que sont, d'une part, les régies de quartiers sociales et d'autre part, les régies de rénovation urbaine) et aux associations de promotion du logement, sont transférées au FLFNW. Il incombera notamment à la faïtière de conseiller, de contrôler et de financer les différentes structures et d'en proposer l'agrément au Gouvernement.

Le volet « insertion sociale par le logement » est ainsi confié au FLFNW qui assurera la gestion administrative et financière des initiatives locales en matière de réinsertion sociale par le logement. En outre, le FLFNW poursuivra la gestion tant du crédit hypothécaire social pour les familles que celle de l'aide locative.

– *La Société wallonne du logement (SWL) : le logement social et moyen*

La SWL se concentrera, dans la logique de métier, sur son rôle immobilier en collaboration avec le réseau des Sociétés de logement de service public (SLSP). La SWL restera donc chargée des nombreuses missions qui lui été conférées en vertu de la version actuelle du Code :

- agréer, conseiller et contrôler les SLSP;
- participer à la mise en oeuvre du droit au logement à l'exception de l'octroi des prêts hypothécaires;
- soutenir techniquement et financièrement les acteurs locaux de la politique du logement;
- promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de logement;
- proposer des politiques nouvelles ou donner des avis;

nen, het beheer en het bevorderen van het sociale hypothecaire krediet. Zij worden, via de Waalse maatschappij voor sociaal krediet, door het Gewest erkend. De diensten voor sociaal krediet nemen, overeenkomstig het ontwerp van decreet, de taak over van de maatschappij voor sociaal krediet en bepaalde openbare huisvestingsmaatschappijen.

– *Het Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië : de sociale wederinschakeling via de huisvesting en de voortzetting van het verlenen van hypothecaire leningen aan grote gezinnen*

Krachtens het ontwerp van decreet, worden de bevoegdheden van de sociale verhuurkantoren, de wijkregies (dit begrip is opnieuw gedefinieerd en heeft betrekking op de bestaande structuren zoals enerzijds de sociale wijkregies en anderzijds de regies voor stadsrenovatie) en de verenigingen ter bevordering van de huisvesting overgedragen aan het Woningfonds van de grote gezinnen van Wallonië. De koepelstructuur moet de verschillende structuren adviseren, controleren en financieren, alsook hun erkenning aan de regering voorleggen.

De sociale wederinschakeling via de huisvesting wordt opgedragen aan dit fonds, dat belast wordt met het administratieve en financiële beheer van de lokale initiatieven inzake sociale wederinschakeling via de huisvesting. Bovendien blijft dit fonds verantwoordelijk voor het beheer van de sociale hypothecaire leningen aan de gezinnen en voor de huursubsidies.

– *De Waalse huisvestingsmaatschappij : de sociale huisvesting en de middelgrote woningen*

Deze maatschappij zal haar activiteiten logischerwijze toespitsen op het vastgoed, in samenwerking met het netwerk van de openbare huisvestingsmaatschappijen. De maatschappij blijft dus belast met de talrijke opdrachten die zij overeenkomstig de huidige Code gekregen heeft :

- het erkennen, adviseren en controleren van de openbare huisvestingsmaatschappijen;
- bijdragen tot de toepassing van het recht op huisvesting, met uitzondering van de toekenning van de hypothecaire leningen;
- het verlenen van technische en financiële steun aan de lokale actoren in het kader van het huisvestingsbeleid;
- het bevorderen van de proefprojecten en het onderzoek inzake huisvesting;
- het voorstellen van nieuwe beleidskeuzes of het verlenen van advies;

- exercer toutes autres missions ayant un rapport direct avec les précédentes, moyennant accord du Gouvernement.

A noter que dans le contexte général de réorganisation du paysage du secteur du logement, un autre acteur du Code voit son rôle encadré. Il s'agit du Conseil supérieur du Logement. La nouvelle version du texte élargit le champ de ses compétences en matière d'étude et d'avis et l'ouvre au domaine de la diffusion pédagogique. Ce Code réformé donne ainsi au Conseil la possibilité de devenir le partenaire scientifique de la politique du logement en Région wallonne.

2. Les noyaux d'habitat et les zones d'initiative privilégiées

Le Code définit actuellement les noyaux d'habitat comme des ensembles de bâtiments répondant à des critères de densité de logements et d'habitants fixés par le Gouvernement. Une circulaire ministérielle fournit les éléments d'appréciation requis dans le cadre de la prime à la construction. La nouvelle version du Code prévoit que les noyaux d'habitat soient des zones géographiques, présentant une certaine densité d'habitants mais répondant aussi à des critères environnementaux ou urbanistiques.

Quant aux zones d'initiative privilégiées, elles seront profilées en deux catégories (au lieu de 4 actuellement) : des zones à forte pression foncière, où les prix du terrain à bâtir ou du logement sont supérieurs à la moyenne de la Région wallonne dans une proportion à déterminer par le Gouvernement; des zones de requalification caractérisées, d'une part, par un habitat dégradé et d'autre part, par une population fragilisée socio-économiquement.

Une fois le principe posé dans le Code, il reviendra au Gouvernement wallon de délimiter les noyaux d'habitat et les zones d'initiatives privilégiées. La redéfinition de ces deux types de périmètres s'inscrit dans la volonté du Gouvernement de cibler territorialement certaines aides au logement dans une optique de rénovation et de densification de l'habitat urbain.

3. Les aides au logement

Le projet de décret précise au sein du Code que les aides accordées par la Région, qu'elles le soient à l'attention des personnes physiques ou des personnes morales, peuvent dépendre de la localisation de l'opération envisagée. Le principe est donc, comme je vous le disais à l'instant, de prendre en compte le critère de localisation dans un noyau d'habitat ou dans une zone d'initiative privilégiée pour l'octroi ou le calcul d'une aide. Il faudra cependant attendre les arrêtés d'exécution pour connaître la portée exacte de ce principe.

- alle andere nieuwe opdrachten die rechtstreeks verband houden met de vorige opdrachten, mits de Regering haar goedkeuring geeft.

Er zij op gewezen dat in de algemene reorganisatie van de huisvestingssector, de rol van een andere actor uit de Code opnieuw gedefinieerd wordt. Het gaat om de Hoge Raad voor de Huisvesting. In de nieuwe versie van de tekst krijgt deze raad meer bevoegdheden op het vlak van onderzoek en advies, alsook nieuwe pedagogische taken. Deze hervormde Code biedt de Raad de mogelijkheid om de wetenschappelijke steunpilaar te worden van het huisvestingsbeleid in het Waalse Gewest.

2. De woonkernen en de bevoorrechte initiatiefgebieden

In de Code worden de woonkernen thans gedefinieerd als gehelen van gebouwen die beantwoorden aan door de regering vastgestelde criteria inzake dichtheid van woningen en bewoners. Een ministeriële circulaire beschrijft de vereiste criteria in het kader van de bouwpremie. De nieuwe versie van de Code bepaalt dat de woonkernen geografische gebieden zijn met een bepaalde dichtheid van bewoners, die echter ook moeten voldoen aan milieu- en stedenbouwkundige normen.

De bevoorrechte initiatiefgebieden zullen uit twee categorieën (thans vier) bestaan : enerzijds, de bevoorrechte initiatiefgebieden met hoge vastgoeddruk, waar de bouwgrond en de woning duurder zijn dan het gemiddelde voor het Waalse Gewest, in een verhouding bepaald door de Regering; anderzijds, de herwaarderingsgebieden, die gekenmerkt worden door verloederde woningen en sociaal-economisch achtergestelde bewoners.

Eens het principe in de Code opgenomen is, moet de Waalse regering de woonkernen en de bevoorrechte initiatiefgebieden afbakenen. Deze nieuwe definitie van de twee soorten gebieden past in het kader van het beleid van de regering om bepaalde subsidies voor de huisvesting aan een bepaald gebied te koppelen met het oog op de renovatie en de verdichting van de stadswoningen.

3. De huisvestingssteun

Het ontwerp van decreet preciseert in de Code dat de steun die het Gewest toekent aan natuurlijke of rechtspersonen, kan afhangen van de plaats van het project. Zoals ik daarnet zei, geldt het principe dat men bij de toekenning of de berekening van steun rekening houdt met het feit of het project al dan niet wordt uitgevoerd in een woonkern of in een bevoorrecht initiatiefgebied. Men zal echter nog moeten wachten op de uitvoeringsbesluiten om de juiste draagwijdte van dit principe te kennen.

Les aides accordées par la Région se répartissent en 3 catégories : aides aux particuliers, aides aux personnes morales autres que les SLSP et les aides aux SLSP. A cela s'ajoutera une nouvelle catégorie d'aide : l'aide au partenariat dont l'objectif est d'encourager la concrétisation de formes innovantes et souples de mise en œuvre de la politique du logement à l'initiative d'opérateurs publics et privés.

Quelle que soit la catégorie d'aide (à l'exception de l'aide au partenariat), une innovation importante amenée par le décret modifiant le Code est l'habilitation qui est faite au Gouvernement en vue de la détermination d'aides pour des opérations qu'il estime, en fonction de besoins avérés (qu'ils soient temporaires ou exceptionnels), devoir être accordées. Il s'agit par cette habilitation de permettre au Gouvernement, en vue de répondre à des besoins constatés, d'agir rapidement avec toute la sécurité juridique requise.

A noter également l'apparition du concept de « bien immobilier conventionné », lequel remplace celui de « logement conventionné ». Par bien immobilier conventionné, on entend le bien immobilier donné en location à un opérateur immobilier qui le sous-loue selon des conditions et modalités arrêtées par le Gouvernement, à un sous-locataire disposant de revenus modestes. Par ailleurs, la mise en location du bien à un opérateur immobilier ne se fera plus exclusivement à l'intervention d'un ménage, mais bien à celle d'une personne, morale ou physique. En élargissant le champ de l'aide au logement au bien conventionné, le Gouvernement tente à coup sûr de rendre plus attractive cette aide qui n'a guère connu de succès depuis son instauration dans le cadre du Code du Logement, première version.

Les aides aux personnes morales et sociétés de logement font quant à elles l'objet de quelques adaptations. On notera par exemple l'élargissement de l'aide en matière de réhabilitation, restructuration ou adaptation de logements sociaux aux ensembles comportant aussi des logements moyens, ainsi que diverses mesures de rationalisation des procédures et l'introduction d'une condition de cohérence des opérations subventionnées vis-à-vis du programme d'action communal en matière de logement.

4. L'ancrage communal

La commune est le niveau de pouvoir qui appréhende le mieux les besoins locaux. Les pouvoirs locaux se voient conforter dans un rôle essentiel en matière de mise en œuvre du droit au logement.

Diverses dispositions du Code actuel traduisent cette volonté d'ancrage local de la politique régionale du logement. C'est en ce sens qu'il prévoit l'élaboration de plans communaux pour le logement qui mettent en œuvre les objectifs phares de la Région et qui portent sur une période limitée dans le temps.

De steun van het Gewest wordt in drie categorieën opgesplitst : steun aan de particulieren, steun aan de rechtspersonen met uitzondering van de openbare huisvestingsmaatschappijen, en de steun aan de openbare huisvestingsmaatschappijen. Daarbij komt nog een nieuwe categorie van steun : de steun voor het partnership dat als doel heeft ertoe aan te moedigen om het huisvestingsbeleid op initiatief van openbare en privé-operatoren op een vernieuwende en soepele wijze concreet gestalte te geven.

Ongeacht de categorie van steun (met uitzondering van de steun voor het partnership), bevat het decreet tot wijziging van de Code een belangrijke innovatie : de machtiging die de regering krijgt om steun te verlenen aan projecten die zij noodzakelijk vindt, indien daar duidelijk behoefte aan is (tijdelijk of uitzonderlijk). De regering kan dankzij deze machtiging snel tegemoetkomen aan alle behoeften, in de grootst mogelijke rechtszekerheid.

Er zij ook gewezen op het begrip « geconventioneerd onroerend goed », dat het begrip « geconventioneerde woning » vervangt. Onder geconventioneerd onroerend goed verstaat men het onroerend goed dat verhuurd wordt aan een vastgoedmakelaar die het goed, overeenkomstig de voorwaarden bepaald door de Regering, onderverhuurt aan een onderhuurder met een bescheiden inkomen. De vastgoedmakelaar die een goed verhuurt, hoeft dit niet exclusief te verhuren aan een gezin. Hij mag ook verhuren aan één persoon, een rechtspersoon of een natuurlijk persoon. Door de huisvestingssteun uit te breiden tot het geconventioneerde goed, probeert de regering deze steun, die weinig succes gekend heeft sinds zijn invoering in het kader van de Huisvestingscode (eerste versie), aantrekkelijker te maken.

De steun aan de rechtspersonen en de huisvestingsmaatschappijen wordt aangepast. Zo is er bijvoorbeeld de uitbreiding van de steun voor de renovatie, de herinrichting en de aanpassing van de sociale woningen tot de gebouwencomplexen waarin zich ook middelgrote woningen bevinden. Er zijn ook verschillende maatregelen om de procedures te stroomlijnen en er wordt als voorwaarde opgelegd dat de gesubsidieerde projecten moeten kaderen in het gemeentelijke actieprogramma inzake huisvesting.

4. De gemeentelijke verankering

De gemeente is het gezagsniveau dat de lokale noden het best begrijpt. De lokale besturen krijgen een bevestiging van hun essentiële opdracht in het kader van de toepassing van het recht op huisvesting.

Uit verschillende bepalingen van de huidige code blijkt de wil om het gewestelijke huisvestingsbeleid lokaal te verankeren. De Code voorziet bijvoorbeeld in de opstelling van gemeentelijke huisvestingsplannen die de voornaamste gewestelijke doelstellingen concreet gestalte moeten geven en die voor een beperkte periode gelden.

Le régime des aides accordées par la Région aux personnes morales fonctionnera en parallèle avec cet objectif d'ancrage local de la politique régionale du logement. Aussi, le projet de décret prévoit-il de conditionner l'octroi des aides régionales aux personnes morales à la cohérence de l'opération envisagée avec les programmes communaux du logement approuvés par le Gouvernement.

5. Logements insalubres, inoccupés et permis de location

Quelques modifications techniques sont apportées aux dispositifs de la politique de la qualité de l'habitat :

- Contrôle des critères de salubrité : le projet de décret modifie le Code en ce qu'il permet notamment à toutes les parties au contrat de location d'exprimer leur point de vue à chacun des stades de la procédure.
- Permis de location : le projet de décret modifie le Code en ce qui concerne les conséquences du non-respect des dispositions relatives au permis de location. Il donne la faculté au Bourgmestre d'interdire l'occupation d'un logement dont le permis de location a été retiré.
- Lutte contre l'inoccupation des logements : une aide spécifique, sous forme d'avance remboursable, est créée au bénéfice d'un opérateur immobilier qui prend en gestion un logement inoccupé (sous certaines conditions). Là encore, on tente de dynamiser une aide qui tend, à l'instar de l'aide au bien conventionné, à mobiliser des logements locatifs privés à destination des ménages à revenus modestes.

*
* *

3. Echange de vues

Mme Fatiha Saïdi souhaite poser quelques questions à M. Charles Mertens. En quoi consistent concrètement les contrats d'objectifs entre la Région wallonne et les communes ? Par ailleurs, lorsque M. Charles Mertens parle d'une volonté du législateur wallon de décentraliser vers les pouvoirs locaux, ne vise-t-il par là que les communes, ou y a-t-il d'autres pouvoirs locaux impliqués ? Enfin, quelle est la liberté des communes en la matière ? Disposent-elles d'une certaine liberté ou sont-elles soumises à l'avis de la Région ?

L'intervenante relaie également les revendications des associations de logement, qui font état d'une difficulté de construire des logements supplémentaires en raison des critères du Code du Logement en Région flamande et en Région wallonne. Est-il vrai que tous les critères de salu-

Ook de regeling voor de steun van het Gewest aan de rechtspersonen zal aansluiten bij deze doelstelling van lokale verankering van het gewestelijke huisvestingsbeleid. Het ontwerp van decreet bepaalt dan ook dat de gewestelijke steun aan rechtspersonen zal afhangen van de afstemming van het geplande project op de gemeentelijke huisvestingsprogramma's die de Regering heeft goedgekeurd.

5. Ongezonde en leegstaande woningen en verhuurvergunning

Er worden enkele technische wijzigingen aangebracht in de maatregelen van het beleid voor de woonkwaliteit :

- Controle op de gezondheidsnormen : het ontwerp van decreet wijzigt de Code in die zin dat alle partijen die bij het huurcontract betrokken zijn de kans krijgen om hun standpunt bekend te maken, in iedere fase van de procedure.
- Verhuurvergunning : het ontwerp van decreet wijzigt de Code op het vlak van de gevolgen van de niet-naleving van de bepalingen betreffende de verhuurvergunning. De burgemeester kan verbieden dat een woning bewoond wordt indien de verhuurvergunning ingetrokken is.
- Strijd tegen de leegstaande woningen : er wordt specifieke steun toegekend in de vorm van terugvorderbare voorschotten, aan een vastgoedmakelaar die een leegstaande woning beheert (onder bepaalde voorwaarden). Dat is ook weer een manier om steun die, naar het voorbeeld van de steun voor het geconventioneerde goed, bedoeld is om private huurwoningen op de markt te brengen ten voordele van gezinnen met een bescheiden inkomen, aantrekkelijker te maken.

*
* *

3. Gedachtewisseling

Mevrouw Fatiha Saïdi wil de heer Charles Mertens graag enkele vragen stellen. Wat houden de doelstellingscontracten tussen het Waalse Gewest en de gemeenten concreet in ? De heer Charles Mertens zegt voorts dat de Waalse wetgever wil decentraliseren naar de lokale besturen. Bedoelt hij daarmee dan uitsluitend de gemeenten of zijn er andere lokale besturen bij betrokken ? Welke vrijheden hebben de gemeenten terzake ? Hebben zij een zekere mate van vrijheid of moeten ze het advies van het Gewest volgen ?

De spreekster onderschrijft ook de eisen van de huisvestingsverenigingen, die erop wijzen dat het moeilijk is om bijkomende woningen te bouwen wegens de criteria van de Wooncode in het Vlaamse Gewest en de Huisvestingscode in het Waalse Gewest. Is het waar dat alle

brité ont un effet pervers sur le quotidien des gens ? Y a-t-il une difficulté plus grande pour ces personnes de trouver un logement depuis la mise en application de ce Code ?

M. Charles Mertens répond qu'il est prévu une déclaration de politique locale au début de chaque législature communale. Au cours de cette législature communale, deux propositions de programmes triennaux peuvent être formulées. Le contrat d'objectifs devait permettre à la Région et aux communes de « négocier » les investissements communaux, dans la mesure où les communes devaient faire des propositions sur le terrain en tenant compte des grands principes définis par les objectifs régionaux (par exemple, pour le recentrage de la politique du logement sur les noyaux d'habitat). Telle était l'idée de départ, mais le gouvernement wallon s'est vite rendu compte qu'il fallait opérer une sélection. C'est la raison pour laquelle la Société wallonne du Logement ainsi que l'administration wallonne du logement ont établi une grille objective reprenant huit critères prioritaires aux yeux de la Région : les priorités sont établies en fonction de l'intensité de la réponse à ces critères régionaux. Cet aspect ne concerne que les investissements localisables. Le plan triennal avait encore deux buts. Il s'agit, d'une part, de financer des opérations « non localisables » : ce sont des opérations qui sont envisagées à terme par les autorités locales, qui ne savent pas encore préciser concrètement la localisation de l'opération. D'autre part, il s'agit d'opérations « non matérielles » : en effet, il est clair que les opérations de construction et de rénovation d'un bien sont insuffisantes. Il faut également un accompagnement social, des permanences d'information et de formation.

En ce qui concerne l'ancrage local, l'intervenant précise qu'il ne s'agit pas seulement des communes, mais aussi des CPAS et des provinces. En pratique, des projets de CPAS s'intègrent dans les démarches des communes. Hélas, les provinces, à l'exception d'une d'entre elles, ne se sont guère intéressées à la démarche.

En ce qui concerne les critères minima de salubrité, c'est comme si l'on montait une échelle avec plusieurs marches. On en est au premier échelon. Ce sont des normes qui sont déjà très minimales, et le gouvernement a décidé de ne pas y déroger. Mais dans la pratique, ces critères sont appliqués avec souplesse (par exemple, pour des problèmes de superficie ou de volume). Si l'Administration adapte en permanence sa jurisprudence technico-administrative, il y a toutefois des critères auxquels elle ne peut pas déroger, comme celui de la stabilité ou de l'imperméabilité du bâtiment.

M. Jan Mertens confirme les propos de son homologue en ce qui concerne les critères de qualité d'habitation en Flandre. Ces critères sont établis dans le Wooncode ainsi que dans le décret-cadre pour les meublés et les chambres d'étudiants. Ce sont des critères minima, et il y a peu de

gezondheidscriteria een nadelig effect hebben op het dagelijks leven van de mensen ? Is het voor die personen moeilijker om een woning te vinden sinds de invoering van die Code ?

De heer Charles Mertens antwoordt dat er bij de aanvang van iedere gemeentelijke zittingsperiode, een lokale beleidsverklaring moet worden opgesteld. Tijdens die gemeentelijke zittingsperiode, kunnen er twee voorstellen voor driejarenprogramma's worden opgesteld. Het doelstellingencontract moest ervoor zorgen dat het Gewest en de gemeenten konden « onderhandelen » over de gemeentelijke investeringen, waarbij de gemeenten plaatsgebonden voorstellen moesten doen zonder de grote lijnen van de gewestelijke doelstellingen (bijvoorbeeld voor het opnieuw toespitsen van het huisvestingsbeleid op de woonkernen) uit het oog te verliezen. Dat was de oorspronkelijke opzet, maar de Waalse regering heeft snel ingezien dat er een keuze moest worden gemaakt : daarom hebben de Waalse Huisvestingsmaatschappij en het Waalse bestuur voor de huisvesting een objectief programma vastgesteld met acht criteria waaraan het Gewest voorrang geeft : de prioriteiten worden vastgesteld volgens de mate waarin aan de gewestelijke criteria voldaan wordt. Dat aspect heeft alleen betrekking op de investeringen die gelokaliseerd kunnen worden. Het driejarenprogramma streefde nog twee andere doelen na. Enerzijds gaat het om het financieren van « niet-lokaliserbare » investeringen : dat zijn projecten die de lokale besturen op termijn gepland hebben, maar waarvan ze de precieze lokatie nog niet kunnen vaststellen; anderzijds zijn er « niet-materiële » projecten : het is immers duidelijk dat het niet voldoende is om te bouwen en te renoveren. Er moet ook gezorgd worden voor sociale begeleiding, voorlichting en opleiding.

Wat de lokale verankering betreft, preciseert de spreker dat het niet alleen over de gemeenten gaat, maar ook over de OCMW's en de provincies. In de praktijk worden de projecten van OCMW's opgenomen in de gemeentelijke acties. De provincies hebben helaas nog niet veel interesse betoond, op een enkele uitzondering na.

De minimale gezondheidscriteria moet men zien als een ladder met verschillende sporten. We staan nu op de eerste sport. De normen zijn al erg minimaal en de Regering heeft besloten daar niet van af te wijken. In de praktijk worden die criteria echter soepel gehanteerd (bijvoorbeeld voor oppervlakteproblemen of volumeproblemen). De dienst past voortdurend zijn technisch-administratieve regels aan, maar er zijn echter criteria waarvan absoluut niet afgeweken kan worden, zoals de stabiliteits- of waterdichtheidscriteria voor het gebouw.

De heer Jan Mertens bevestigt wat zijn collega heeft gezegd wat betreft de criteria voor de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. De criteria zijn in de Wooncode en in het kaderdecreet voor gemeubileerde woningen en studentenkamers vastgelegd. Het betreft minimumeisen

possibilités d'y déroger. En pratique, on a découvert certains aspects qui ne sont pas prévus explicitement dans la loi mais dont il est utile de pouvoir tenir compte. Par exemple, il existe des normes de sécurité en matière d'électricité : tout le monde sait que quand un fusible a disjoncté, il est dangereux d'y mettre les doigts, mais ce n'est pas pour autant une raison de décréter le logement inhabitable. En pratique, l'administration flamande donne toujours la possibilité aux gens de remédier à court terme aux problèmes qui se posent ponctuellement.

M. Alain Daems souhaite poser quelques questions aux deux intervenants :

1. A côté des codes, existe-t-il des règlements communaux qui ajouteraient des critères par rapport à ceux prévus par les codes ?
2. Quelles sont les normes de superficie par habitant prévues par les codes ? Existe-t-il des normes différentes selon l'acteur du logement (par exemple, pour les AIS, existe-t-il des normes différentes que celles existant pour le privé), existe-t-il des normes spécifiques pour les primes à la rénovation, y a-t-il des normes différentes selon les spécificités ?
3. En ce qui concerne le relogement, y a-t-il des conventions de relogement avec les autorités communales, avec les AIS, ou avec les acteurs sociaux ? Ainsi, lorsqu'un bourgmestre prend un arrêté d'insalubrité, il aurait un moyen de reloger les habitants.
4. En ce qui concerne le droit de gestion sociale, combien de cas d'application de ce droit y a-t-il déjà eu en Wallonie et en Flandre ?
5. En ce qui concerne le droit de préemption, l'intervenant souhaiterait avoir les chiffres des réalisations.
6. En ce qui concerne le mode d'introduction des plaintes, celles-ci émanent-elles de personnes résidant dans les logements insalubres ? En effet, cette population est particulièrement fragilisée. Combien y a-t-il eu de cas ? Combien de procès-verbaux ont-ils été établis ?
7. Combien de personnes sont-elles nécessaires pour mettre ces normes en application, surtout dans les grandes villes de Flandre et de Wallonie ?

M. Vincent De Wolf souhaiterait ajouter quelques questions à celles qu'a posées M. Daems :

Sur la première question, au point de vue des normes, y a-t-il une liberté des communes de pouvoir aller plus loin que l'exigence posée au niveau de la Région ?

En ce qui concerne la deuxième question, sur les normes d'habitabilité, quel est le nombre de m² par habitant prévu ? Y a-t-il des normes d'éclairement naturel (pour éviter

waarvan moeilijk kan worden afgeweken. In de praktijk blijkt dat bepaalde aspecten niet uitdrukkelijk in de wet staan, maar waarmee liefst wel rekening moet worden gehouden. Zo zijn er veiligheidsnormen inzake elektriciteit : iedereen weet dat, als een hoofdzekering doorgeslagen is, het gevaarlijk is om er met zijn vingers aan te komen. Dat is echter geen reden om de woning onbewoonbaar te verklaren. In de praktijk geeft de Vlaamse overheid de mensen altijd de kans om de problemen die zich nu en dan voordoen op korte termijn te verhelpen.

De heer Alain Daems wil de twee sprekers graag enkele vragen stellen :

1. Bestaan er naast de codes ook gemeenteverordeningen met nog andere criteria dan die in de codes ?
2. Welke normen staan er in de codes voor de oppervlakte per bewoner ? Bestaan er verschillende normen voor de verschillende huisvestingsactoren (zijn er voor de SVK's bijvoorbeeld andere normen van toepassing dan voor de privé-sector) ? Bestaan er specifieke normen in het kader van de renovatiepremies ? Zijn er verschillende normen van toepassing naargelang de specifieke situatie ?
3. Zijn er voor de herhuisvesting overeenkomsten met de gemeenten, met de SVK's of met de sociale actoren ? In dat geval zouden de bewoners geherhuisvest kunnen worden als de burgemeester een besluit tot onbewoonbaarverklaring uitvaardigt.
4. Hoeveel gevallen van recht van sociaal beheer zijn er al in Wallonië en Vlaanderen ?
5. De spreker zou willen weten in hoeveel gevallen er gebruik is gemaakt van het recht van voorkoop.
6. Hoe wordt een klacht ingediend ? Doen de mensen die in een ongezonde woning wonen dat ? Die bevolkingsgroep is namelijk zeer kwetsbaar. Hoeveel klachten zijn er ingediend ? Hoeveel processen-verbaal zijn er opge maakt ?
7. Hoeveel personen zijn er nodig om die normen toe te passen, met name in de grote steden in Vlaanderen en Wallonië ?

De heer Vincent De Wolf wil graag een paar vragen toevoegen aan het vragenlijstje van de heer Daems :

Wat betreft de eerste vraag over de normen : kunnen de gemeenten strengere eisen stellen dan het Gewest ?

Wat de tweede vraag over de bewoonbaarheidsnormen betreft : in hoeveel m² is er per bewoner voorzien ? Zijn er normen voor de natuurlijke lichtinval (om zolders en keu-

les greniers et les cuisines caves, ...) ? Y a-t-il des normes de liaison WC-salle de bain-cuisine ?

L'intervenant ajoute encore deux autres questions :

8. Y a-t-il eu concertation préalable avec les acteurs de terrain pour établir ces normes (les assistants sociaux, les CPAS, les communes) ?
9. Dans les codes flamand et wallon, existe-t-il un système de dérogation pour accéder aux logements sociaux adaptés par un système de « passerelle » ? Ceci constituerait une facilité pour les ménages qui sont expulsés.

M. Michel Lemaire souhaite encore quelques éclaircissements :

10. lorsque M. Jan Mertens parle des pénalités, il était question de 18 points de pénalisation pour un logement et 15 points de pénalisation pour les chambres. Que représentent ces pénalités en termes d'amendes ? Celles-ci pourraient-elles aller jusqu'à 2 millions (de FB) ? Qu'est-ce que l'application de ce système a donné dans les faits ?
11. A l'attention de M. Charles Mertens, l'intervenant souhaite savoir comment ont été dépensés les 180 millions d'euros prévus entre 2001 et 2003 : il s'est agi de construire 2.324 logements publics, mais parmi eux, combien sont des logements « communaux » ? Ont-ils été construits par le canal de régions communales ? Y a-t-il des conditions particulières de location ailleurs que dans les logements sociaux traditionnels ?

*
* *

1. Les normes communales

M. Jan Mertens précise qu'en Région flamande les normes sont établies de manière centralisée. Pour les meublés et les chambres d'étudiants, il est prévu que les communes puissent édicter, par des règlements communaux, des normes plus sévères, ainsi que pour délivrer des permis locatifs. Mais pour les logements indépendants, ce n'est pas prévu par le code. Les communes n'ont pas cette compétence.

M Charles Mertens répond qu'en Wallonie, la situation est un peu différente si on tient compte des avis donnés par le Conseil d'Etat : les autorités communales peuvent prendre des règlements pour étendre les normes, mais pas dans n'importe quelle mesure : elles peuvent établir des normes plus contraignantes en matière de salubrité, mais pas pour la sécurité incendie ou les permis de location. Un arrêt récent du Conseil d'Etat a ainsi interdit d'étendre les permis de location à l'ensemble des logements, même ceux de plus de 28 m².

kens in de kelder te vermijden, ...) ? Zijn er normen voor de verbinding tussen toilet, badkamer en keuken ?

De spreker voegt er ook nog twee andere vragen aan toe :

8. Is er voorafgaandelijk overleg gepleegd met de actoren op het terrein om die normen op te stellen (de maatschappelijk werkers, de OCMW's, de gemeenten) ?
9. Voorziet zowel de Vlaamse als Waalse code in een afwijkingsregeling om via een overstapmogelijkheid toegang te krijgen tot aangepaste sociale woningen ? Dat zou een goede oplossing zijn voor de gezinnen die uit hun huis gezet worden.

De heer Michel Lemaire wil graag nog wat meer uitleg :

10. Toen de heer Jan Mertens het over strafmaatregelen had, was er sprake van 18 strafpunten voor een woning en 15 strafpunten voor de studentenkamers. Hoeveel bedragen de boetes die voor die strafpunten gegeven worden ? Zou dat bedrag tot 2 miljoen (BEF) kunnen oplopen ? Wat zijn de concrete resultaten van de toepassing van die regeling ?
11. De spreker zou van de heer Charles Mertens willen weten waaraan de 180 miljoen euro voor 2001 tot en met 2003 besteed zijn : er zouden 2.324 woningen gebouwd worden, maar hoeveel « gemeentewoningen » zitten daarbij ? Gebeurt dat via de gemeenteregies ? Er zijn bijzondere verhuurvoorwaarden voor de klassieke sociale woningen, maar bestaan die ook voor andere woningen ?

*
* *

1. Gemeentelijke normen

De heer Jan Mertens preciseert dat de normen in het Vlaamse Gewest centraal worden opgesteld. Voor de gemeubileerde woningen en de studentenkamers kunnen de gemeenten echter door middel van gemeentelijke verordeningen strengere normen stellen. Dit is ook het geval met de afgifte van verhuurvergunningen. Voor de zelfstandige woningen wordt in de code geen dergelijke regeling meer getroffen. De gemeenten zijn hiervoor niet bevoegd.

De heer Charles Mertens antwoordt dat de situatie in Wallonië enigszins anders is als men rekening houdt met de adviezen van de Raad van State : de gemeentelijke overheden kunnen verordeningen uitvaardigen om de normen uit te breiden, doch niet om het even hoe. Ze kunnen strengere normen uitvaardigen inzake gezondheid maar niet inzake brandveiligheid of verhuurvergunningen. Een recent arrest van de Raad van State heeft aldus verboden om de verhuurvergunningen verplicht te stellen voor alle woningen, zelfs die van meer dan 28 m².

M. Alain Daems demande s'il s'agit en Flandre de chambres meublées ou de chambres d'étudiants.

M. Jan Mertens répond qu'il s'agit de chambres meublées et de chambres d'étudiants.

M. Charles Mertens précise qu'en Wallonie il n'existe pas de permis pour les kots d'étudiants. La législation ne touche que les logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 m². Une proposition parlementaire vise à étendre cette disposition aux kots d'étudiants.

2. Les normes spécifiques

M. Charles Mertens répond qu'il existe effectivement des normes différentes par opérateur. Il existe également des passerelles avec le logement social, pour lequel il y a un accès prioritaire. La philosophie est la suivante : les normes sont plus contraignantes quand la Région donne un subside à un particulier, qu'en cas de contrainte purement administrative. Par exemple, en ce qui concerne les permis locatifs, on impose aux propriétaires des normes minimales puisque le propriétaire est obligé d'obtenir ce permis de location; mais les normes sont beaucoup plus contraignantes lorsqu'on demande une aide régionale. Les normes peuvent également varier en fonction du nombre d'habitants : il existe des normes de peuplement, d'où la notion de « surpeuplement ».

M. Jan Mertens répond aux différentes questions qui lui sont posées.

En ce qui concerne les normes de superficie par habitant, tous ces chiffres se trouvent dans les rapports techniques. Par exemple, lorsqu'un local mesure 16 m², il convient, d'après les normes, à une personne. En-dessous de 12 m², le local ne convient à personne, sauf peut-être pour des chambres d'étudiants où la norme minimale est de 8 m². En général, on considère que 12 m² est un minimum pour une personne. A ces 12 m², il faut rajouter la salle de bain et la cuisine. Pour juger de l'habitabilité d'un logement, on considère d'une part la superficie d'un local, et d'autre part le nombre de pièces par logement.

En ce qui concerne les normes d'éclairage naturel et d'aération, il y a également des normes. On considère que la hauteur minimum nette d'une pièce doit être de 2,20 m; le reste ne compte pas pour la détermination de la superficie. Tous ces chiffres se trouvent dans la brochure que l'intervenant remet au secrétaire de la commission ⁽³⁾.

A la question de savoir s'il existe des normes différentes selon les acteurs, l'intervenant répond par la négative : les

De heer Alain Daems vraagt of het in Vlaanderen om gemeubileerde kamers of studentenkamers gaat.

De heer Jan Mertens antwoordt dat het om gemeubileerde kamers en studentenkamers gaat.

De heer Charles Mertens preciseert dat er in Wallonië geen vergunning bestaat voor studentenkamers. De wetgeving heeft alleen betrekking op de woningen met een oppervlakte van hoogstens 28 m². Er is in het parlement een voorstel ingediend om die bepaling uit te breiden tot de studentenkamers.

2. De specifieke normen

De heer Charles Mertens zegt dat de normen verschillen naar gelang van de operator. Er bestaan tevens mogelijkheden om over te stappen naar de sociale huisvesting, waarvoor een voorrangregeling bestaat. Het uitgangspunt is het volgende : de normen zijn strenger als het Gewest subsidie verleent aan een particulier dan als het om een louter administratieve verplichting gaat. Wat de verhuurvergunningen betreft, worden aan de eigenaars bijvoorbeeld minimumnormen opgelegd omdat de eigenaar deze verhuurvergunning moet hebben. De normen zijn echter veel strenger als men steun van het Gewest vraagt. De normen kunnen eveneens verschillen naar gelang van het aantal bewoners : er bestaan normen inzake het aantal bewoners, vandaar het begrip « overbevolking ».

De heer Jan Mertens antwoordt op de verschillende vragen die hem gesteld zijn.

Alle cijfers in verband met de normen voor de oppervlakte per bewoner staan te lezen in de technische rapporten. Wanneer een lokaal 16 m² beslaat, is het volgens de normen geschikt voor één persoon. Als het lokaal minder dan 12 m² beslaat, is het niet voor bewoning geschikt maar kan het misschien dienst doen als studentenkamer waarvoor de minimumnorm 8 m² is. In het algemeen gaat men ervan uit dat 12 m² een minimum is voor één persoon. Daarbij komen de badkamer en de keuken. Om te oordelen dat een woning bewoonbaar is, houdt men rekening met de oppervlakte van een lokaal en met het aantal vertrekken per woning.

Ook voor de verlichting en de verluchting bestaan er normen. Men gaat ervan uit dat de minimumhoogte van een vertrek 2,20 m behoort te zijn. De rest telt niet mee voor de berekening van de oppervlakte. Alle cijfers zijn te vinden in de brochure die de spreker aan de secretaris van de commissie bezorgt ⁽³⁾.

Op de vraag of er verschillende normen bestaan volgens de actoren, antwoordt de spreker dat dit niet het geval is en

(3) Ces documents sont consultables au greffe.

(3) Deze documenten liggen ter inzage op de griffie.

mêmes normes valent pour tous les logements, sauf en ce qui concerne les chambres et les chambres d'étudiants, pour lesquelles les normes varient quelque peu.

En ce qui concerne les primes, l'arrêté de 1992 qui a trait à l'ancien code du logement, doit être adapté sur certains points. Ces dispositions doivent être changées en fonction du nouveau code du logement.

M. Alain Daems demande si des AIS en Flandre pourraient prendre en gestion un logement alors qu'il ne fait que 12 m².

M. Jan Mertens répond par l'affirmative : les normes valent aussi bien pour les particuliers que pour les associations, comme les AIS par exemple.

3. La question du relogement

M. Jan Mertens convient que le problème du relogement constitue un grand problème. Il n'existe, pas comme en Wallonie, des contrats entre les communes et les sociétés de logement social, mais il est prévu dans la loi qu'un bourgmestre qui ne trouve pas à reloger peut s'adresser à d'autres acteurs, comme une société de logement social ou un CPAS. Mais cela reste une compétence exclusive du bourgmestre, et l'opération ne réussit pas toujours.

Mme Hilde Van den Bosch, chef de service (division Financement de la politique du logement, Ministère de la Communauté flamande) précise que, pour l'attribution d'un logement social, on donne une priorité absolue à quelqu'un qui se retrouve sans logement quand celui-ci présente une combinaison précise de manquements. Mais il y a d'énormes problèmes et un besoin accru de logements de transit, surtout dans les grandes villes. A Gand, par exemple, la ville achète des bâtiments abandonnés et les transforme en logements qui servent de logements de transit.

M. Charles Mertens répond que la question du relogement est tout à fait cruciale en Wallonie. L'intervenant considère que le problème du relogement est fondamentalement la cause du succès relatif des différentes politiques en matière de qualité de l'habitat. Bien sûr, le bourgmestre peut toujours s'adresser au CPAS ou à une société de logement social. Mais ce bourgmestre trouvera rarement des logements d'urgence pour reloger des gens en difficulté. C'est pour cela que dans l'ancrage local, la Région wallonne a souhaité créer un partenariat. En effet, lorsqu'on interroge un responsable local, il répond toujours qu'a priori il n'y a pas de logement disponible. En instaurant une concertation, on permettrait au bourgmestre de demander à une série d'intervenants de pouvoir mettre un logement à disposition. Cette idée est la reprise d'une ancienne proposition de loi des années 70, visant à créer dans chaque commune une « commission de relogement » : l'objectif poursuivi est de simplifier les procédures et de permettre à un bourgmestre

dat dezelfde normen gelden voor alle woningen behalve voor de kamers en studentenkamers, waarvoor de normen enigszins verschillen.

Voor de premies moet het besluit van 1992, dat betrekking heeft op de vroegere wooncode, op bepaalde punten worden aangepast. Die bepalingen moeten worden gewijzigd, rekening houdend met de nieuwe wooncode.

De heer Alain Daems vraagt of de SVK's in Vlaanderen een woning van slechts 12 m² in beheer zouden kunnen nemen.

De heer Jan Mertens antwoordt dat dit inderdaad het geval is : de normen gelden zowel voor particulieren als voor verenigingen zoals bijvoorbeeld de SVK's.

3. De kwestie van de herhuisvesting

De heer Jan Mertens geeft toe dat de herhuisvesting een groot probleem vormt. Er bestaan geen convenanten tussen de gemeenten en de huisvestingsmaatschappijen zoals in Wallonië. Volgens de wet mag de burgemeester die er niet in slaagt een andere woning te vinden een beroep doen op een sociale huisvestingsmaatschappij of een OCMW. Dit blijft echter een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester en dat lukt niet altijd.

Mevrouw Hilde Van den Bosch, afdelingshoofd (Afdeling Financiering van het Huisvestingsbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap) preciseert dat men bij de toewijzing van een sociale woning absolute voorrang geeft aan iemand die zonder woning komt te staan wanneer een bepaalde combinatie van gebreken aan de woning zich voordoet. Er zijn echter enorme problemen en een grotere behoefte aan transitwoningen, voornamelijk in de grote steden. In Gent bijvoorbeeld koopt de stad leegstaande gebouwen om ze te verbouwen tot woningen die als transitwoningen kunnen worden gebruikt.

De heer Charles Mertens antwoordt dat de herhuisvesting van cruciaal belang is in Wallonië. De spreker vindt dat het probleem van de herhuisvesting de reden is van het relatieve succes van de verschillende beleidsmaatregelen inzake kwaliteit van het wonen. Uiteraard kan de burgemeester altijd een beroep doen op het OCMW of op een sociale huisvestingsmaatschappij, maar de burgemeester vindt zelden noodwoningen om mensen in moeilijkheden een onderkomen te bieden. Daarom wou het Waalse Gewest in de gemeenten partnerschappen tot stand brengen. Wanneer men hierover een lokale bewindvoerder vragen stelt, antwoordt hij steeds dat hij geen woning ter beschikking heeft. Door middel van overleg zou men de burgemeester de mogelijkheid kunnen bieden een aantal actoren te vragen een woning ter beschikking te stellen. Dat idee gaat terug op een voorstel uit de jaren '70 om in iedere gemeente een herhuisvestingscommissie op te richten. Men wil de procedures vereenvoudigen en een burgemeester de

de recevoir un avis en matière de relogement. Aussi bien en matière d'ADIL que dans les difficultés qu'éprouvent généralement les gens démunis pour se loger, c'est effectivement ce problème du relogement qui se pose partout. En France, il existe des droits de réservation : le préfet a, dans chaque département, un quota de logements sociaux qui lui est réservé (environ 5 % de logements sociaux), et qu'il peut consacrer aux logements d'urgence.

M. Vincent De Wolf demande si les acteurs locaux ont eu à faire face à de la mauvaise ou à de la bonne volonté. La collaboration avec les pouvoirs locaux est-elle positive ou non ? La nouvelle législation wallonne a-t-elle rencontré des échos positifs ?

Par rapport aux problèmes concrets qui se posent lors du relogement, y a-t-il, en Wallonie et en Flandre, une possibilité de subsidiation pour aider les communes qui créent du logement de transit ?

M. Charles Mertens répond pour la première question que, jusqu'à présent, l'écho reçu par les pouvoirs locaux est variable d'une commune à l'autre. La Région wallonne fonde beaucoup d'espoir sur l'ancrage local. En effet, la commune est toujours en première ligne dans ce problème de relogement. Par le biais de cet ancrage, la Région va ainsi accroître l'intérêt des communes pour cette question.

Il existe effectivement des subventions de la Région wallonne pour du logement de transit (logement à court terme, d'une durée de quelques mois), ainsi que pour des logements d'insertion (de plus longue durée, avant un passage éventuel dans le logement social).

M. Jan Mertens confirme les propos de son homologue wallon : il y a des communes qui sont beaucoup plus volontaires que d'autres par rapport au problème du relogement. En ce qui concerne les stimuli financiers, les communes peuvent toujours faire appel au subventionnement normal pour le logement social, mais il n'existe pas de possibilités décrétales de subsides pour le logement de transit.

4. *Le droit de gestion sociale*

M. Jan Mertens répond que jusqu'à présent en Flandre, il n'y a encore eu aucun cas d'exercice du droit de gestion sociale. Cependant, à Anvers, les autorités de la ville sont en pourparlers avec les propriétaires, et il serait question de mettre en œuvre d'une manière effective ce droit de gestion sociale, en tous cas vis-à-vis des propriétaires qui ne donnent pas signe de vie.

M. Charles Mertens précise qu'en Région wallonne, il s'agit du concept de « réquisition douce ». Il y a très peu de cas d'application. Deux communes seulement l'ont exercé. D'une part à Thimister, où 4 ou 5 logements sont concernés, et d'autre part à La Louvière, qui est la commune modèle, puisque le bourgmestre de cette ville est l'an-

mogelijkheid bieden een advies inzake herhuisvesting te verkrijgen. Overal rijzen er problemen met de herhuisvesting, zowel bij de VIHT's als in het algemeen bij de minder begoeden zelf. In Frankrijk bestaan er reservatierechten. De prefect beschikt in ieder departement over een aantal sociale woningen die voor hem gereserveerd zijn (ongeveer 5 % van de sociale woningen) die hij als noodwoning kan gebruiken.

De heer Vincent De Wolf vraagt of de lokale actoren met goede of slechte wil te maken hebben gehad ? Is de samenwerking met de lokale overheid positief of niet ? Is de nieuwe Waalse wetgeving gunstig onthaald ?

Is er in het kader van de concrete problemen bij de herhuisvesting in Wallonië en in Vlaanderen een mogelijkheid tot subsidiëring om de gemeenten die transitwoningen tot stand brengen, te helpen ?

De heer Charles Mertens zegt in antwoord op de eerste vraag dat de reacties verschillen van gemeente tot gemeente. Het Waalse Gewest vestigt veel hoop op de gemeentelijke regelingen. De gemeente is het eerste niveau dat met het herhuisvestingsprobleem te kampen krijgt. Met die verankering zal het Gewest de aandacht van de gemeenten voor dit vraagstuk vergroten.

Het Waalse Gewest verleent inderdaad subsidies voor transitwoningen (woongelegenheid voor een korte periode, voor enkele maanden) en voor woningen voor begeleid wonen (voor een langere periode, voordat eventueel een sociale woning wordt toegekend).

De heer Jan Mertens bevestigt wat zijn Waalse collega heeft gezegd. Sommige gemeenten zijn meer bereid om het probleem van de herhuisvesting aan te pakken dan andere. Wat de financiële impulsen betreft, kunnen de gemeenten steeds een beroep doen op de normale subsidieregeling voor de sociale woningen, maar er zijn geen decreten die voorzien in subsidies voor transitwoningen.

4. *Het recht van sociaal beheer*

De heer Jan Mertens antwoordt dat er in Vlaanderen tot nog toe geen enkel geval geweest is waarin het recht van sociaal beheer is uitgeoefend. In Antwerpen voert de stad onderhandelingen met de eigenaars en er is sprake van dat men effectief gebruik zou maken van dit recht van sociaal beheer, in ieder geval ten aanzien van de eigenaars die geen teken van leven geven.

De heer Charles Mertens preciseert dat men in het Waalse Gewest het begrip « zachte opeising » hanteert. Er zijn zeer weinig gevallen waarin dit is toegepast. Twee gemeenten hebben hiervan gebruik gemaakt. In Thimister gaat het om 4 tot 5 woningen en La Louvière geldt als modelgemeente daar de burgemeester van die stad de voor-

cion ministre du logement. Il applique donc la législation qu'il a lui-même fait adopter, et il l'applique à une vingtaine de logements environ.

5. *Le droit de préemption*

M. Charles Mertens répond qu'en Région wallonne il n'y a aucun cas d'application. Le CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) prévoit qu'un acteur public peut préempter un bien aux conditions fixées par le vendeur, c'est-à-dire acheter au prix du vendeur : c'est une sorte d'option d'achat. Mais ces deux dispositions n'ont pas encore reçu d'arrêté d'exécution, et il n'y a donc aucun cas d'application.

M. Jan Mertens répond que cette possibilité de préemption est prévue dans le Wooncode flamand, pour différentes sortes d'habitations : d'une part, les habitations qui sont reprises sur une liste, et d'autre part, les habitations qui se trouvent dans une sorte de territoire particulier, notamment les 26 communes autour de Bruxelles. Chaque année, énormément de logements sont mis en vente. Il y a donc beaucoup d'offres mais on a très peu fait application du droit de préemption. Les chiffres se montent à 250 cas d'application environ pour toute la Région. Mais la Région n'a pas une vue sur les projets des communes elles-mêmes.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande s'il existe des chiffres pour les autres grandes villes flamandes.

M. Jan Mertens ne connaît pas ces chiffres. Mais il existe une possibilité pour les communes de définir elles-mêmes, moyennant l'autorisation de la Région flamande, un territoire sur lequel pourrait s'exercer un droit de préemption. Quatorze villes l'ont fait, d'une manière spécifique, notamment à Gand, Anvers, Malines, Ostende.

6. *L'introduction des plaintes*

M. Jan Mertens répond qu'en Flandre, il faut faire la distinction entre la procédure administrative et la procédure pénale. Sur le plan de la procédure administrative, les plaintes sont introduites spontanément, soit par les acteurs sociaux, soit par les locataires, ou encore par les propriétaires. La plupart des plaintes émanent des locataires, mais sont parfois aussi à l'initiative du service technique. Par contre, en ce qui concerne la procédure pénale, les démarches sont beaucoup plus actives : il s'agit de personnes étrangères ou de personnes très marginalisées. Les services communaux s'occupant des étrangers ou l'inspection sociale se mettent activement à la recherche des propriétaires qui sont en infraction.

M. Charles Mertens répond qu'il faut faire la distinction entre les trois procédures qui existent au niveau de la Région wallonne. D'une part, en ce qui concerne les critères

malige minister van Huisvesting is. Hij past, op een twintigtal woningen, dus de wetgeving toe die hij zelf heeft doen goedkeuren.

5. *Het recht van voorkoop*

De heer Charles Mertens zegt dat er in het Waalse Gewest geen enkel geval is waarin van dit recht gebruik is gemaakt. Volgens de CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) kan een overheid een goed voor kopen volgens de voorwaarden die de verkoper stelt, te weten tegen de prijs van de verkoper. Het is een soort koopoptie. Voor die twee bepalingen zijn echter nog geen uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd en ze worden dus niet toegepast.

De heer Jan Mertens antwoordt dat deze mogelijkheid van voorkoop in de Vlaamse Wooncode opgenomen is voor verschillende soorten woningen : enerzijds de woningen die op een lijst opgenomen zijn en anderzijds de woningen die zich op een bijzonder grondgebied bevinden, o.m. de 26 gemeenten rond Brussel. Ieder jaar worden er enorm veel woningen te koop aangeboden. Er is dus een uitgebreid aanbod maar er is weinig gebruik gemaakt van het recht van voorkoop. Voor heel het Gewest zijn er 250 gevallen geweest. Het Gewest heeft echter geen zicht op de projecten van de gemeenten zelf.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of er cijfers bestaan voor de andere Vlaamse grootsteden.

De heer Jan Mertens kent die cijfers niet. Hij wijst er echter op dat de gemeenten na toestemming van het Vlaamse Gewest wel zelf een grondgebied mogen afbakenen waar zij het recht van voorkoop zouden willen uitoefenen. Veertien steden hebben dat op een specifieke manier gedaan : o.m. Gent, Antwerpen, Mechelen en Oostende.

6. *De indiening van de klachten*

De heer Jan Mertens zegt dat in Vlaanderen een onderscheid gemaakt moet worden tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure. In het kader van de administratieve procedure worden de klachten spontaan ingediend door de maatschappelijk werkers, de huurders of de eigenaars. De meeste klachten komen van de huurders, maar soms ook van de technische dienst. In het kader van de strafrechtelijke procedure wordt er veel actiever opgetreden, zeker als de huurders vreemdelingen of marginalen zijn. De gemeentelijke diensten die zich met de vreemdelingen bezighouden of de sociale inspectie gaan actief op zoek naar de eigenaars in overtreding.

De heer Charles Mertens antwoordt dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen de drie soorten procedures in het Waalse Gewest. Enerzijds ontvangen de gewestelijke

minima de salubrité, les plaintes émanent pour la plupart des occupants, c'est-à-dire des locataires ou des voisins, qui peuvent porter plainte auprès des services régionaux. Le service régional descend donc sur les lieux, en demandant que le propriétaire soit présent. Dans les cas graves, le service envoie copie du procès-verbal d'inspection au bourgmestre en lui demandant de prendre les mesures qui s'imposent. D'autre part, en ce qui concerne les permis de location, ceux-ci sont délivrés par les communes : la Région wallonne agréé les enquêteurs communaux, et servira également à l'avenir d'instance de recours. Enfin, en cas d'inoccupation, il existe une taxe sur les logements inoccupés, qui n'est pas encore effective. Les communes s'engagent à faire l'inventaire des logements inoccupés. Si la commune refuse, il appartiendra à la région de se substituer aux communes.

7. *L'effectif des services régionaux*

M. Charles Mertens répond que, pour délivrer les permis de location, pour effectuer le contrôle des critères de salubrité en Région wallonne et pour réaliser l'estimation des demandes d'aide régionale dans les différents dossiers, il faut pas moins de 30 personnes réparties sur sept centres en charge de tous ces dossiers.

En ce qui concerne la Flandre, M. Jan Mertens répond qu'il est assez complexe de faire le compte, vu que tous ces fonctionnaires sont répartis sur le territoire de la Région. A Anvers, par exemple, il existe un service régional de contrôle de qualité, comptant environ 8 personnes qui travaillent pour toute la province, mais pour la ville même d'Anvers, il y a également 6 à 8 personnes qui s'occupent uniquement des problèmes urbains.

Mme Hilde Van den Bosch ajoute que le problème de la ville d'Anvers est très complexe. Pour toute la Région flamande, il y a une administration centrale de 20 personnes, qui comprend l'inspection du logement, plus environ 5 ou 6 personnes par province. Ainsi, il y a en tout environ 60 personnes au niveau régional.

8. *Les relations avec les associations*

M. Jan Mertens répond qu'au niveau de la Région flamande, il y a une plateforme de coordination qui se fait en collaboration avec l'Union des villes et communes : on y retrouve les représentants d'environ 16 communes, pour des réunions périodiques. Au niveau informel, il y a également beaucoup de contacts téléphoniques ou autres avec des associations de locataires, les AIS, les sociétés de logement social, etc.

diensten meestal klachten van de bewoners, dit wil zeggen de huurders of de buren, over de naleving van de minimumnormen inzake gezondheid. De gewestelijke dienst doet een onderzoek ter plaatse en vraagt de eigenaar aanwezig te zijn. In de ernstige gevallen bezorgt de dienst een kopie van het proces-verbaal van inspectie aan de burgemeester, met de vraag om de nodige maatregelen te nemen. Anderzijds geven de gemeenten de verhuurvergunningen af. Het Waalse Gewest erkent de gemeentelijke onderzoekers en zal eveneens de beroepsinstantie worden. Er bestaat een heffing op de leegstand, die nog niet effectief geïnd wordt. De gemeenten verbinden zich ertoe een inventaris te maken van de leegstaande woningen. Indien de gemeente weigert, treedt het Gewest in de plaats van de gemeente.

7. *Het personeelsbestand van de gewestelijke diensten*

De heer Charles Mertens zegt dat er niet minder dan 30 personen, verdeeld over zeven met deze dossiers belaste centra, nodig zijn om de verhuurvergunningen af te geven, de naleving van de gezondheidsnormen in het Waalse Gewest te controleren en een raming te maken van de aanvragen voor gewestelijke steun in de verschillende dossiers.

De heer Jan Mertens zegt dat het, wat Vlaanderen betreft, nogal ingewikkeld is om de optelsom te maken, omdat al deze ambtenaren over het grondgebied van het Gewest verspreid zijn. In Antwerpen is er bijvoorbeeld een gewestelijke dienst voor de kwaliteitscontrole, bestaande uit acht personen voor de hele provincie; de stad Antwerpen beschikt echter ook nog over zes tot acht personen die zich enkel met stedelijke problemen bezighouden.

Mevrouw Hilde Van den Bosch voegt eraan toe dat het probleem van de stad Antwerpen zeer ingewikkeld is. Voor het hele Vlaamse Gewest is er een centraal bestuur, met twintig personeelsleden, waaronder de inspecteurs van de huisvesting. Per provincie komen er nog vijf of zes personen bij. In totaal zijn er ongeveer zestig personen voor het Gewest.

8. *De contacten met de verenigingen*

De heer Jan Mertens zegt dat er in het Vlaamse Gewest een coördinatieplatform bestaat waarbij samengewerkt wordt met de Vereniging van Steden en Gemeenten. Ongeveer zestien gemeenten zijn er vertegenwoordigd. Er worden periodieke vergaderingen belegd en er zijn ook veel informele telefonische of andere contacten met de verenigingen van huurders, de SVK's, de socialehuisvestingsmaatschappijen, enzovoort.

Mme Hilde Van den Bosch précise qu'outre la plateforme de concertation avec l'union des villes et communes où sont représentées les 16 ou 17 grandes villes et communes les plus importantes de Flandre, l'inspection régionale travaille très activement dans le cadre du logement, non seulement avec les villes les plus importantes, mais aussi avec les parquets et la police. C'est la première mission qui est donnée aux cinq coordinateurs répartis sur les cinq provinces. A côté de cela, il y a la VOB (Vlaamse Overleg Bewonersbelangen), qui est une organisation faitière qui chapeaute les représentants des AIS et des associations de locataires. C'est une structure formelle, mais les autorités régionales connaissent très bien ces personnes, qui sont sur la même longueur d'onde en matière de logement, et avec lesquelles il y a moyen de travailler en bonne entente.

M. Charles Mertens répond qu'en Wallonie, la pratique voulait que les normes soient concertées au niveau politique. Mais depuis cette législature et sa volonté de partenariat, la Région consulte maintenant plus systématiquement les communes et les autres acteurs. Le fait d'avoir une large concertation avec les acteurs de terrain apporte un véritable plus dans l'établissement des réglementations.

9. Les dérogations à l'accès au logement social

M. Alain Daems précise sa question : existe-t-il des conventions qui permettent à un bourgmestre, qui doit reloger une personne suite à un arrêté d'expulsion, de déroger aux règles du logement social pour permettre de reloger cette personne dans l'urgence ?

M. Jan Mertens répond qu'en Région flamande, il y a une dérogation possible aux règles d'accès au logement social dans un seul cas : en cas d'inhabitabilité constatée, en cas de manquement grave. Il y a ainsi une priorité qui donne un accès immédiat au logement social.

M. Charles Mertens répond qu'en Wallonie, il existe une dérogation semblable aux règles d'accès au logement social : il y a une règle de priorité, mais encore faut-il trouver un logement social libre. Ce qui se passe la plupart du temps, c'est que dans toutes les sociétés de logement social, il y a des représentants communaux. Ainsi, des solutions peuvent se trouver, mais ce n'est pas au niveau réglementaire qu'elles se situent.

M. Michel Lemaire demande si les Régions flamande et wallonne éprouvent le même problème qu'en Région bruxelloise, où le bourgmestre ne déclare plus de logements insalubres, car il sait qu'il n'y a pas de solution de rechange. Que font les régions lorsqu'il n'y a vraiment plus aucun logement de disponible ?

M. Charles Mertens répond qu'en Wallonie, le service régional connaît les difficultés locales concernant le re-

Mevrouw Hilde Van den Bosch voegt eraan toe dat, naast het overlegplatform met de Vereniging van Steden en Gemeenten waarin de zestien of zeventien grootste steden en gemeenten van Vlaanderen vertegenwoordigd zijn, de gewestelijke inspectie in het kader van de huisvesting niet alleen nauw samenwerkt met de belangrijkste steden, maar ook met de parketten en de politie. Dat is de eerste opdracht van de vijf coördinatoren die over de vijf provincies verdeeld zijn. Daarnaast is er ook het VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen), een koepelstructuur met de vertegenwoordigers van de SVK's en de huurdersverenigingen. Het is een formele structuur, maar de gewestelijke overheid kent deze mensen zeer goed. Zij zitten op dezelfde golf- lengte wat huisvesting betreft en de samenwerking loopt gesmeerd.

De heer Charles Mertens zegt dat, in Wallonië, de normen traditioneel het resultaat zijn van politiek overleg. Sinds het begin van deze zittingsperiode en omdat men een partnership wenst, pleegt het Gewest systematischer overleg met de gemeenten en de andere actoren. Aangezien er ruim overleg is met de veldwerkers, zijn de reglementen uitstekend opgesteld.

9. De afwijkingen van de regels voor de toewijzing van een sociale woning

De heer Alain Daems preciseerd zijn vraag : bestaan er overeenkomsten op grond waarvan een burgemeester, die dringend een nieuwe woning moet vinden voor iemand die krachtens een besluit uit zijn woning gezet is, kan afwijken van de regels inzake de toewijzing van een sociale woning ?

De heer Jan Mertens zegt dat in het Vlaamse Gewest enkel van de toewijzingsregels kan worden afgeweken als vastgesteld wordt dat de woning onbewoonbaar is en ernstige tekortkomingen vertoont. Dan wordt bij voorrang een sociale woning toegewezen.

De heer Charles Mertens antwoordt dat er in Wallonië een soortgelijke mogelijkheid bestaat om af te wijken van de toewijzingsregels : er wordt dan ook voorrang gegeven, maar het is moeilijk om een vrije sociale woning te vinden. In alle socialehuisvestingsmaatschappijen zijn er meestal gemeentelijke vertegenwoordigers. Zo kan er een oplossing gevonden worden, maar die valt dan wel buiten de reglementaire bepalingen.

De heer Michel Lemaire vraagt of het Vlaamse en het Waalse Gewest met hetzelfde probleem kampen als het Hoofdstedelijk Gewest : de burgemeester verklaart geen woningen meer ongezond, want hij kan geen andere woning aanbieden. Wat doen de Gewesten als er echt geen andere woningen meer beschikbaar zijn ?

De heer Charles Mertens zegt dat de gewestelijke dienst in Wallonië de lokale problemen om een andere woning te

gement, mais ne décide jamais de ne pas déclarer insalubre un logement qui l'est. Mais dans la pratique, on fait aussi appel au bon sens. Le pouvoir local doit être mis face à ses responsabilités, et chacun doit assumer sa responsabilité.

Mme Hilde Van den Bosch précise qu'en Flandre, lorsque l'inspection intervient, il y a une concertation préalable entre la Région et la commune pour que le relogement soit prévu avant d'expulser les gens pour insalubrité. Ceci afin d'éviter que les gens ne reviennent vivre dans leur logement insalubre.

10. *Les amendes et les points de pénalisation*

M. Michel Lemaire précise sa question : quel est le montant des amendes ? Celles-ci sont assez importantes : quelle en est la fourchette, quels ont été les cas jugés ?

M. Jan Mertens répond qu'en Flandre, il est difficile de faire le point sur la question vu qu'il n'y a jusqu'à présent qu'un seul jugement qui a été prononcé, pour une peine de 60.000,- FB pour un logement (1.500 EUR environ).

M. Michel Lemaire demande pourquoi il y a si peu de cas jugés.

M. Jan Mertens répond que la Région est occupée depuis un an à mettre ce service en place. L'inspection régionale, au niveau de la procédure pénale, n'est en place que depuis un an. Ce n'est qu'à partir de maintenant qu'elle entreprend de plus en plus d'actions. Il faut savoir que le service d'inspection remet ses PV au Parquet qui les conserve en attendant de pouvoir les concentrer. En effet, l'inspection est aux prises avec de grands spéculateurs, qui sont des personnes qui ont des quantités de logements qu'ils louent à des prix prohibitifs sans être en ordre. C'est la raison pour laquelle le Parquet veut concentrer les PV pour aller devant le juge, afin d'être le plus sévère possible envers ces personnes. Le cas dont il est question est le cas isolé d'un propriétaire qui a loué son bien, et qui a dû payer 60.000,- FB d'amende, plus le revenu locatif des quatre derniers mois.

Mme Hilde Van den Bosch précise que, cette année, le Parquet a décidé d'être particulièrement sévère vis-à-vis de la spéculation immobilière. L'intervenante précise qu'il y a une plateforme de concertation entre l'administration et les procureurs généraux des trois ressorts des Cours d'appel.

11. *Les logements communaux en Wallonie*

M. Charles Mertens répond que les 180 millions d'euros concernent des investissements des sociétés de logement social et, pour une infime partie, des logements de transit et d'insertion qui ont fait éventuellement l'objet d'une décision des communes. Dorénavant, les crédits bénéficieront

vinden kent. Deze dienst beslist echter nooit om een ongezonde woning niet ongezonder te verklaren. In de praktijk doet men ook een beroep op het gezond verstand. De lokale overheid moet op haar verantwoordelijkheid worden gewezen en iedereen moet zijn verantwoordelijkheid opnemen.

Mevrouw Hilde Van den Bosch preciseert dat de inspectie in Vlaanderen pas optreedt en de mensen uit hun ongezonder verklaarde huis zet als het Gewest en de gemeente eerst overleg hebben gepleegd en een andere woning hebben gevonden. Men wil aldus voorkomen dat de mensen opnieuw in hun ongezonde woning trekken.

10. *De boetes en de strafpunten*

De heer Michel Lemaire preciseert zijn vraag : wat is het bedrag van de boetes ? De boetes zijn hoog : wat zijn de minima en de maxima, en in welke gevallen is er een vonnis uitgesproken ?

De heer Jan Mertens zegt dat het in Vlaanderen moeilijk is om een balans op te maken omdat er tot nu toe maar één vonnis is geweest waarbij een boete van 60.000 frank opgelegd is voor een woning (ongeveer 1.500 euro).

De heer Michel Lemaire vraagt waarom er zo weinig vonnissen zijn ?

De heer Jan Mertens zegt dat het Gewest al een jaar bezig is om deze dienst op te richten. De gewestelijke inspectie is, wat de strafrechtelijke procedure betreft, nog maar één jaar aan het werk. Het is pas nu dat die steeds meer acties onderneemt. De gewestelijke inspectie bezorgt haar pv's aan het Parket, dat wacht tot ze de pv's kan bundelen. De inspectie krijgt immers te maken met machtige speculanten die zeer veel woningen verhuren tegen zeer hoge prijzen, maar die niet in orde zijn. Het Parket verkiest dan ook de pv's te bundelen alvorens naar de rechter te stappen, om een zo streng mogelijke straf uit te lokken. Het voormelde alleenstaande geval betreft een eigenaar die zijn woning verhuurd heeft en die 60.000 frank heeft moeten betalen, verhoogd met de huuropbrengst van de jongste vier maanden.

Mevrouw Hilde Van den Bosch preciseert dat het Parket dit jaar zo streng mogelijk wil optreden tegen vastgoed-speculatie. De spreker zegt dat er een overlegstructuur bestaat tussen het bestuur en de procureurs-generaal van de drie rechtsgebieden van de hoven van beroep.

11. *De gemeentelijke woningen in Wallonië*

De heer Charles Mertens zegt dat het bedrag van 180 miljoen euro betrekking heeft op de investeringen van de socia-lehuisvestingsmaatschappijen, en voor een heel klein deel op de transitwoningen en de woningen voor begeleid wonen, indien de gemeenten een beslissing in die zin zou-

aux communes pour l'ensemble de la politique du logement, que ce soit le logement social, le logement moyen, le logement de transit ou d'insertion. Cela ne se pratique pas dans le cadre d'une régie foncière communale. Les logements communaux sont loués aux conditions fixées par les communes. En pratique, la commune confie souvent par mandat aux sociétés de logement social la gestion de leurs biens, car les gestionnaires communaux ne sont pas professionnels en la matière.

M. Michel Lemaire demande si les communes sont obligées de louer leurs logements aux conditions du logement social.

M. Charles Mertens répond par la négative : le prix est convenu entre la société de logement social et la commune.

*
* *

M. Michel Lemaire souhaite encore poser quelques questions plus générales aux différents intervenants.

Existe-t-il en Région flamande et en Région wallonne des partenariats avec le secteur privé pour la construction de logements sociaux ? A Bruxelles, on avait un certain temps envisagé la constitution de Sicav.

En Wallonie, peut-on faire le parallèle avec le système du certificat de conformité bruxellois ? Y en a-t-il dans les logements meublés en Wallonie ?

Toujours par rapport à la situation en Wallonie, comment s'organise le système des sociétés de crédit social ? En Région bruxelloise, il existe le Fonds du Logement.

Quelle est l'articulation en Wallonie et en Flandre entre le logement social et le logement moyen ? Qu'est-ce que le logement moyen en Flandre et en Wallonie ? Y a-t-il des critères précis ? En effet, l'intervenant a entendu parler des biens immobiliers conventionnés qui ressemblent, d'après l'explication des intervenants, davantage à des AIS.

M. Charles Mertens répond aux différentes questions concernant la Région wallonne.

En ce qui concerne le partenariat public-privé, il y a en Wallonie une volonté affirmée politiquement lors de la législature précédente, pour développer le logement moyen, ceci en concertation avec « Immocita » qui est une filiale de la SRIW : elle investit dans des opérations immobilières de type moyen d'une certaine envergure (soit tout un immeuble, soit un quartier). L'idée est de travailler ainsi en partenariat avec des promoteurs privés, qui recherchent une garantie de qualité. La Wallonie n'ayant plus tellement

den nemen. Voortaan gaan de kredieten naar de gemeenten voor het gehele huisvestingsbeleid, of het nu om sociale, middelgrote, transitwoningen of woningen voor begeleid wonen gaat. Dat wordt niet uitgevoerd door een gemeentelijke grondregie. De gemeentewoningen worden verhuurd volgens de voorwaarden die de gemeenten vastgesteld hebben. In de praktijk vertrouwt de gemeente het beheer van haar eigendommen bij mandaat vaak toe aan socialehuisvestingsmaatschappijen, aangezien zij zelf niet voldoende thuis is in die materie.

De heer Michel Lemaire vraagt of de gemeenten verplicht zijn ze te verhuren volgens de voorwaarden voor de sociale woningen.

De heer Charles Mertens antwoordt dat dat niet zo is : de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij bepalen samen de prijs.

*
* *

De heer Michel Lemaire wil de verschillende sprekers graag nog enkele algemenere vragen stellen.

Zijn er in het Vlaamse en Waalse Gewest partnerschappen gesloten met de privé-sector voor de bouw van sociale woningen ? In Brussel had men een tijd lang overwogen om beveks op te richten.

Is er in Wallonië een regeling die vergeleken kan worden met de Brusselse regeling van het conformiteitsbevijs ? Bestaat dat voor de gemeubileerde woningen in Wallonië ?

Hoe steekt de Waalse regeling betreffende de maatschappijen voor sociaal krediet in elkaar ? In het Brusselse Gewest is er het Woningfonds.

Welk brug wordt er in Wallonië en Vlaanderen geslagen tussen sociale woningen en middelgrote woningen ? Wat wordt er in Vlaanderen en Wallonië verstaan onder middelgrote woningen ? Zijn er precieze criteria ? De spreker wijst er namelijk op dat er gesproken is over geconventioneerde onroerende goederen. Volgens de uitleg van de sprekers lijkt die regeling meer op die van de SVK's.

De heer Charles Mertens beantwoordt de vragen over het Waalse Gewest.

Wat betreft het partnerschap tussen de overheid en de privé-sector, was er in Wallonië tijdens de vorige zittingsperiode een grote bereidheid om het aantal middelgrote woningen uit te breiden, in samenwerking met « Immocita », een dochteronderneming van de gewestelijke investeringsmaatschappij van Wallonië (« SIRW ») : zij investeert in vastgoedprojecten voor middelgrote woningen en van een zekere omvang (een heel gebouw of een wijk). Het is de bedoeling dat er zo door middel van partnerschappen

les moyens d'investir de manière massive dans les quartiers, l'idée est de faire travailler Immocita par projets, associant l'ensemble des partenaires, pour lancer des opérations. La société d'économie mixte ainsi constituée disparaîtrait avec la fin du projet.

Dans le partenariat avec le privé, on englobe également « le logement conventionné » : celui-ci n'était jadis accessible qu'aux personnes physiques, mais cette formule a donné très peu de résultats. Il y aura donc une extension aux personnes morales, c'est-à-dire aux sociétés immobilières, qui ont intérêt à investir dans la Région et qui seraient intéressées par ce partenariat. La Région peut ainsi mettre par exemple des terrains à disposition du privé, à la condition que pendant dix ans cet opérateur privé mette en location à des personnes à revenus modestes. Au-delà des dix ans, l'opérateur privé fait de son bien ce qu'il veut. Il y a ainsi d'autres possibilités qui s'offrent.

En ce qui concerne le logement moyen, celui-ci se définit de deux manières : d'une part par des coûts de logement, arrêtés par le gouvernement, et d'autre part par une fourchette de revenus, compris, hors enfant à charge, entre ± 20.000 euros et ± 31.000 euros pour une personne seule ainsi que entre 25.000 euros et ± 37.500 euros pour plusieurs personnes.

M. Alain Daems demande quel est le moyen de preuve requis pour accéder au logement moyen ?

M. Charles Mertens répond qu'il s'agit du revenu impossible globalement, qui est une notion objectivement vérifiable. Il faudrait trouver une meilleure définition des « ressources disponibles ».

M. Michel Lemaire est étonné d'entendre qu'il y a un plancher vers le bas, ce qui n'existe pas à la SDRB. En effet, on constate qu'à la SDRB, un tiers des acquéreurs ont des revenus inférieurs à 500.000 FB. Par ailleurs, la notion de revenus imposables globalement concerne des revenus datant de deux ans avant la demande.

M. Charles Mertens précise que l'idée était au départ que les sociétés de logement social puissent faire également du logement moyen : en effet, le logement social est réglementé, le logement moyen ne le serait pas ou moins. Les sociétés pourraient ainsi louer à des conditions plus avantageuses pour elles, afin de nouer financièrement les deux bouts. Mais cette idée n'est pas encore mise en œuvre. En effet, quand les SLSP construisent du logement moyen en Wallonie, on constate que la plupart de ces logements sont recyclés en logements sociaux, car ils ne trouvent pas d'acquéreur pour un public à revenus moyens. Par contre,

samengewerkt wordt met privé-ontwikkelaars, die een kwaliteitsgarantie willen. Aangezien Wallonië niet zoveel middelen meer heeft om op grote schaal te investeren in wijken, is het de bedoeling om Immocita met projecten te laten werken, waarin alle partners betrokken zijn. Het gemengd bedrijf dat daarvoor opgericht wordt, zou verdwijnen nadat het project afgerond is.

Het partnerschap met de privé-sector slaat eveneens op « de geconventioneerde woning » : daar kwamen vroeger alleen natuurlijke personen voor in aanmerking, maar dat leverde zeer weinig resultaat op. Er zullen ook rechtspersonen in aanmerking komen, dat wil zeggen vastgoedmaatschappijen die er belang bij hebben in het Gewest te investeren en die geïnteresseerd zouden zijn in zo'n partnerschap. Het Gewest kan op die manier bijvoorbeeld terreinen ter beschikking stellen aan de privé-sector, op voorwaarde dat de beheerder in kwestie gedurende tien jaar verhuurt aan mensen met een bescheiden inkomen. Na die tien jaar kan de privé-beheerder met zijn eigendom doen wat hij wil. Zo worden er mogelijkheden gecreëerd.

De middelgrote woningen worden op twee manieren gedefinieerd : enerzijds zijn er door de Regering vastgestelde huisvestingskosten en anderzijds is er een inkomensschijf, zonder kind ten laste, tussen ± 20.000 euro en ± 31.000 euro voor een alleenstaande, en tussen 25.000 euro en 37.000 euro voor verschillende personen.

De heer Alain Daems vraagt welke bewijzen geleverd moeten worden om in aanmerking te komen voor een middelgrote woning.

De heer Charles Mertens zegt dat men kijkt naar het totale belastbare inkomen, wat objectief gecontroleerd kan worden. Er zou een betere definitie voor « beschikbare middelen » gevonden moeten worden.

Het verbaast de heer Michel Lemaire dat er een inkomensbodemp is vastgesteld, want dat bestaat bij de GOMB niet. Men stelt vast dat bij de GOMB een derde van de kopers een inkomen heeft dat minder dan 500.000 BEF bedraagt. Het totale belastbare inkomen betreft overigens het inkomen van twee jaar vóór de aanvraag.

De heer Charles Mertens precificeert dat men er oorspronkelijk van uitging dat de sociale huisvestingsmaatschappijen ook middelgrote woningen mochten aanbieden : er is immers een regeling voor de sociale huisvesting maar niet of minder voor de middelgrote woningen. De maatschappijen zouden zo kunnen verhuren tegen voor hen gunstigere voorwaarden, om financieel rond te komen. Dat idee is echter nog niet verwezenlijkt. Als de openbare huisvestingsmaatschappijen in Wallonië middelgrote woningen bouwen, stelt men vast dat het merendeel van die woningen omgezet worden in sociale woningen omdat men

lorsque Immocita fait une opération, le logement est occupé à 100 % par des personnes à revenus moyens.

M. Michel Lemaire demande si ces sociétés restent propriétaires, ou s'il s'agit de biens destinés à la vente.

M. Charles Mertens répond qu'Immocita dispose de toutes les possibilités : elle peut soit vendre les biens à des personnes à revenus moyens, soit les louer. Cela dépend des conditions du marché local.

En ce qui concerne le crédit social, il s'agit du crédit hypothécaire à taux privilégié, qui est de deux types : soit le crédit social *stricto sensu*, qui donne des taux d'intérêt intéressants aux emprunteurs dits « sociaux » ou « précaires » (avant, il s'agissait de la société « terrienne »), soit des sociétés de crédit dépendant auparavant de l'ex-CGER, qui offrent un taux privilégié à des personnes à revenus moyens. Toutes ces sociétés constituent le crédit social wallon, chapeauté par la société wallonne de crédit social.

Mme Hilde Van den Bosch répond pour la situation en Région flamande. En ce qui concerne le partenariat entre le public et le privé, il existe la formule PPS (Publiek Privaat Samenwerking). Le ministre a chargé l'administration de rechercher des partenariats par l'intermédiaire de bureaux privés. On est ainsi à la fin d'une phase préparatoire. Les nouvelles réalisations de cette formule PPS doivent encore se mettre en place. Auparavant, il y avait déjà des initiatives privées, avec leurs propres modalités. Par exemple, il y a eu le programme d'urgence en matière de logement social : ainsi, dix mille logements ont été réalisés à court terme avec un partenariat privé. Il y a eu également un système de financement alternatif comme au début des années 90 : c'est une sorte de système fermé où il y avait une intervention régionale, mais les initiateurs privés ne peuvent plus y faire appel.

En ce qui concerne les sociétés de crédit, il y a les anciennes sociétés de crédit, dépendant de l'ex-CGER, réparties en deux groupes : un petit groupe, sous la tutelle de la société flamande du logement, qui réalise des formules de titrisation ; un plus grand groupe, dépendant du gouvernement flamand, qui a mis en place une structure de contrôle et d'agrégation, dont les modalités doivent encore être élaborées en détail par le gouvernement flamand.

Le président rappelle qu'en Région bruxelloise, il y a la SDRB qui produit du logement à partir d'un partenariat entre le public et le privé.

Le président remercie les intervenants pour leurs réponses.

geen koper vindt in de groep met een middelgroot inkomen. Als Immocita daarentegen een project uitvoert, worden de woningen allemaal door mensen met een middelgroot inkomen bewoond.

De heer Michel Lemaire vraagt of die maatschappijen eigenaar blijven dan wel of de eigendommen uiteindelijk verkocht worden.

De heer Charles Mertens antwoordt dat Immocita alle mogelijkheden kan aanwenden : ze kan de woningen verkopen aan mensen met een middelgroot inkomen of ze verhuren. Dat hangt af van de lokale marktsituatie.

Het sociaal krediet is een hypothecaire lening tegen een lager tarief. Er zijn twee soorten : enerzijds het sociaal krediet *stricto sensu*, met interessante rentevoeten voor zogenoemde « sociale » of « kwetsbare » leners (vroeger deed de « landmaatschappij » dat); anderzijds, krediet dat wordt verstrekt door kredietmaatschappijen die vroeger afhankelijk waren van de voormalige ASLK en die een verlaagd tarief bieden aan mensen met een middelgroot inkomen. Al die maatschappijen vormen het Waalse sociaal krediet, overkoepeld door de Waalse maatschappij van sociaal krediet.

Mevrouw Hilde Van den Bosch beantwoordt de vragen over de situatie in het Vlaamse Gewest. Voor het partnerschap tussen de overheid en de privé-sector bestaat de PPS-formule (Publiek Privaat Samenwerking). De minister heeft de administratie de opdracht gegeven om naar partnerschappen te zoeken via privé-bureaus. Nu staan we aan het einde van de voorbereidende fase. De nieuwe projecten op grond van de PPS-formule moeten nog verwezenlijkt worden. Vroeger waren er al privé-initiatieven, met eigen voorwaarden. Zo was er het noodprogramma inzake sociale huisvesting : tienduizend woningen konden op die manier op korte termijn gebouwd worden met een privé-partnerschap. Er was ook een alternatief financieringssysteem zoals in het begin van de jaren '90 : dat is een soort gesloten regeling met gewestelijke steun, maar de initiatiefnemers uit de privé-sector kunnen daar geen beroep meer op doen.

De kredietmaatschappijen zijn de kredietmaatschappijen die afhankelijk waren van de voormalige ASLK. Er zijn twee groepen : een kleine groep onder toezicht van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, die met « effectiseringsformules » werkt; een grotere groep, die ressorteert onder de Vlaamse regering, die een toezicht- en erkenningsstructuur heeft opgericht, waarvan de voorwaarden nog door de Vlaamse regering vastgesteld moeten worden.

De Voorzitter wijst erop dat de GOMB in het Brusselse Gewest woningen bouwt op basis van partnerschappen tussen de overheid en de privé-sector.

De voorzitter dankt de sprekers voor hun antwoorden.

IV. Projet de Code du Logement

1. Exposé introductif du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson (séance du 25 mars 2003)

J'ai déjà eu l'occasion, le 10 décembre dernier, de vous présenter le contenu extrêmement important de cette première partie du projet de Code du logement qui présente l'ambition de s'attaquer aux problèmes de l'insalubrité et de la qualité des logements à Bruxelles. Il m'importe aujourd'hui d'une part de repasser rapidement en revue les différents mécanismes mis en place en insistant sur certaines « subtilités » et, d'autre part, de vous faire part de l'avis du Conseil d'Etat sur ces mesures.

Le texte que vous avez entre les mains est sensiblement le même que celui que je vous avais transmis à la fin de l'année dernière. En effet, suite à l'avis positif du Conseil d'Etat, le Gouvernement n'a été amené à ne procéder qu'à des modifications de forme sans toucher aux principes qui avaient été adoptés en deuxième lecture.

*
* *

Pour rappel, comme nous en avons convenu en commission, le Gouvernement a suivi le souhait émis par plusieurs commissaires de scinder le Code du logement en deux parties afin d'accélérer l'adoption des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, de combler le vide juridique existant pour les meublés mis en location et d'offrir de meilleurs outils à la remise sur le marché des logements inoccupés.

Le texte soumis aujourd'hui à votre examen est donc la première partie de ce Code du logement, la seconde étant actuellement soumise à l'avis du Conseil d'Etat.

*
* *

La base de cette nouvelle législation réside en son article 5 : « Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. » En d'autres mots, cela signifie que tous les logements, quels qu'ils soient, qui demain seront mis en location dans la Région de Bruxelles-Capitale, devront répondre à ces exigences. A ce titre, la section législation du Conseil d'Etat a réaffirmé « qu'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, complète le Conseil d'Etat, les régions peuvent imposer des normes en ce qui concerne l'état d'un bien destiné en particulier à la location ». Par cela, la section législation du Conseil d'Etat réaffirme la compétence des régions dans l'édition

IV. Ontwerp van de Huisvestingscode

1. Inleidende uiteenzetting van staatssecretaris Alain Hutchinson (vergadering van 25 maart 2003)

Ik had op 10 december jongstleden reeds de gelegenheid om u de uiterst belangrijke inhoud voor te stellen van dit eerste deel van het ontwerp van de Huisvestingscode die de ambitie heeft om de problemen in verband met het ongezonde karakter en de kwaliteit van de woningen in Brussel aan te pakken. Vandaag wil ik enerzijds snel de verschillende ingevoerde mechanismen overlopen, met de nadruk op enkele « subtiliteiten », en anderzijds u informeren over het advies van de Raad van State betreffende deze maatregelen.

De tekst die u in handen hebt, is in grote mate dezelfde als diegene die ik u eind vorig jaar overhandigde. Naar aanleiding van het gunstig advies van de Raad van State heeft de Regering namelijk slechts vormwijzigingen aangebracht, zonder te raken aan de principes die waren goedgekeurd bij de tweede lezing.

*
* *

Ter herinnering : zoals we in de Commissie waren overeengekomen, heeft de Regering de wens van verscheidene commissieleden gevolgd om de Huisvestingscode op te splitsen in twee delen, met de bedoeling om de goedkeuring van de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te versnellen, de juridische leegte op te vullen die bestaat voor gemeubelde huurwoningen en betere instrumenten aan te reiken om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen.

De tekst die u vandaag voor onderzoek wordt voorgesteld, is dus het eerste deel van die Huisvestingscode. Het tweede deel is momenteel nog voor advies bij de Raad van State.

*
* *

De basis van deze nieuwe wetgeving is vervat in artikel 5 : « Niemand mag een woning te huur stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting ». Dat betekent met andere woorden dat alle woningen die morgen te huur gesteld worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, aan die eisen moeten voldoen. In dat verband bevestigde de afdeling wetgeving van de Raad van State « dat de gewesten uit hoofde van hun bevoegdheid inzake huisvesting normen kunnen opleggen voor de veiligheid, de gezondheid en de woonbaarheid van woningen. In de uitoefening van die bevoegdheden », zo vult de Raad van State aan, « kunnen de gewesten normen opleggen betreffende de staat van een goed dat in het bijzonder voor verhuring bestemd is ». Daarmee bevestigt de afdeling wetgeving van de Raad van State opnieuw de

de normes de conformité pour tous les logements mis en location.

Le projet de Code du logement prévoit bien entendu les conditions de leur mise en œuvre.

A cet égard, il est important de rappeler les objectifs que le Gouvernement entend atteindre :

- d'abord, une mobilisation positive de tous les acteurs de la politique du logement au bénéfice de ces exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. La mobilisation que nous voulons atteindre concerne donc tant les pouvoirs publics, le réseau associatif, les locataires et les propriétaires eux-mêmes;
- deuxièmement, un système d'incitation et d'assistance, pour que chacun, où qu'il se trouve, puisse remplir adéquatement une mission de contrôle de la qualité des logements;
- troisièmement, un système de contrôle public et de sanctions qui permettent, avec grande efficacité, d'atteindre les situations délictueuses;
- enfin, une protection pour les locataires victimes de l'attitude de leur propriétaire.

C'est à la mesure de ces objectifs qu'il convient d'apprécier la philosophie du contrôle que le Gouvernement a voulu établir au moyen d'un système de certification. En effet, nous sommes partis du principe que tout propriétaire est de bonne foi. S'il a un doute quant à la conformité de son logement, il peut demander au Service d'inspection régionale de visiter et de vérifier la conformité de son logement.

Bien entendu, si ce logement ne répond pas aux exigences minimales, soit le propriétaire sera tenu de faire les travaux nécessaires, si ceux-ci ne sont pas trop importants, soit le logement sera fermé en attendant sa mise en conformité.

Toutefois, les propriétaires qui ont fait la demande volontaire d'un certificat de conformité ne pourront pas être astreints au paiement d'amendes administratives, sauf dans le cas où leur demande de certificat interviendrait consécutivement au dépôt d'une plainte qui s'avère fondée. Il s'agit donc bien d'inciter les propriétaires à une démarche volontaire visant à l'amélioration du parc des logements mis en location à Bruxelles.

En revanche, le Gouvernement a décidé d'un système plus strict pour les propriétaires qui mettent en location des logements meublés ou des petits logements de moins de 28 m². Pour cette catégorie de logements, les propriétaires sont tenus de demander au Service d'inspection régionale une attestation de conformité préalable avant toute mise en location. Cette attestation, valable pour une durée de 6 ans,

bevoegdheid van de gewesten om conformiteitsnormen uit te vaardigen voor alle te huur gestelde woningen.

Het ontwerp van Huisvestingscode voorziet uiteraard in de voorwaarden voor hun uitvoering.

In dat verband is het belangrijk om nog eens te verwijzen naar de doelstellingen die de Regering wil bereiken :

- allereerst een positieve mobilisatie van alle actoren van het huisvestingsbeleid met het oog op die vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. De mobilisatie die wij beogen, heeft dus zowel betrekking op de overheden als op het verenigingsleven, de huurders en de eigenaars zelf;
- vervolgens willen we werk maken van een systeem van stimulansen en bijstand, opdat eenieder, waar hij zich ook bevindt, op een adequate manier controle zou kunnen uitoefenen op de kwaliteit van de woningen;
- verder ook een systeem van openbare controle en sancties die het met grote doeltreffendheid mogelijk maken om de niet-conforme situaties te bestrijden;
- ten slotte, een bescherming voor de huurders die het slachtoffer zijn van de houding van hun eigenaar.

Het is ook in het licht van die doelstellingen dat men de filosofie moet beoordelen achter de controle die de Regering wilde bewerkstelligen met een certificeringssysteem. We zijn namelijk uitgegaan van het principe dat elke eigenaar te goeder trouw is. Als hij twijfels heeft over de conformiteit van zijn woning, kan hij de Gewestelijke Inspectiedienst vragen om die te bezoeken en de conformiteit ervan na te gaan.

Als die woning niet voldoet aan de minimumvereisten, zal de eigenaar natuurlijk de nodige werken moeten uitvoeren als die niet te omvangrijk zijn, of zal de woning gesloten worden tot ze in overeenstemming wordt gebracht met de vereisten.

Maar eigenaars die uit vrije wil een conformiteitsbewijs hebben aangevraagd, kunnen geen administratieve boetes opgelegd krijgen, tenzij hun aanvraag van een bewijs er zou komen nadat een gegronde klacht werd ingediend. Het gaat er dus wel degelijk om de eigenaars aan te sporen om uit eigen beweging te handelen met het oog op de verbetering van het Brusselse huurwoningenpark.

De Regering heeft evenwel tot een strenger systeem besloten voor de eigenaars die gemeubelde woningen of kleine woningen van minder dan 28 m² te huur stellen. Voor woningen van die categorie moeten de eigenaars de Gewestelijke Inspectiedienst om een conformiteitsattest vragen voordat ze te huur worden gesteld. Dat attest, dat geldig is voor een duur van 6 jaar, zal afgeleverd worden

sera, elle, délivrée sur déclaration sincère et véritable du propriétaire, que son logement est conforme. L'objectif est bien d'obliger les propriétaires à une démarche d'auto-contrôle régulière.

Pour ces types de logements, il existe donc une double obligation. L'obligation qui s'applique à tous les propriétaires bailleurs de ne mettre en location que des logements qui respectent les normes minimales, mais également l'obligation d'être en possession de l'attestation qui assure que la démarche de contrôle a été effectuée.

On pourrait penser que ce système de déclaration du propriétaire sans visite préalable et donc sans contrôle régional *a priori*, annule ou du moins diminue l'effet de la mesure.

Il faut tout d'abord rappeler que la mise en place d'une inspection *a priori* de tous les logements mis en location se heurte d'une part à une difficulté, pour ne pas dire à une impossibilité, technique majeure : le Service d'inspection régionale aurait dans ce cas dû être composé de plusieurs dizaines d'inspecteurs, et que, d'autre part, cette mesure aurait entraîné un vide locatif très dommageable et contraire aux objectifs régionaux. Ce vide locatif aurait été causé à la fois par les délais d'inspection mais également par les délais de recours qui doivent être institués.

A contrario, la solution retenue dans le projet d'ordonnance s'avère très efficace puisqu'à tout moment, le locataire, un opérateur immobilier public, des associations déterminées par le Gouvernement ou un tiers qui justifie d'un intérêt, seront dotés d'un pouvoir de saisine et pourront activer une procédure d'enquête à l'administration. Ainsi, ces différents acteurs, qui réceptionnent déjà actuellement un certain nombre de plaintes, pourront y associer un effet juridique.

Le Service d'inspection régionale pourra bien sûr également faire une visite d'initiative.

Si ce service déclare qu'un logement déjà mis en location ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité ou d'équipement, le logement sera fermé et le propriétaire se verra infliger une amende administrative allant de 3.000 à 25.000 €.

Pour rappel, ces amendes administratives seront versées dans un fonds régional qui interviendra en faveur des locataires des logements insalubres fermés, qui seront contraints de déménager.

*
* *

J'en viens maintenant au dernier volet de cette première partie du projet de code : la lutte contre l'abandon ou l'occupation d'immeubles.

op een verklaring op erewoord van de eigenaar dat zijn woning conform is. Het is wel degelijk de bedoeling om de eigenaars te verplichten tot een regelmatige zelfcontrole.

Voor dat type woningen bestaat er dus een dubbele verplichting. De verplichting die geldt voor alle eigenaars-verhuurders om enkel woningen te huur te stellen die voldoen aan de minimumnormen, maar ook de verplichting om in het bezit te zijn van een attest dat garandeert dat de controle werd uitgevoerd.

Men zou kunnen denken dat dit systeem van een verklaring van de eigenaar zonder voorafgaand bezoek en dus zonder *voorafgaande* gewestelijke controle het effect van de maatregel tenietdoet of op zijn minst vermindert.

Allereerst herinneren we eraan dat er een groot probleem van technische aard komt kijken bij de uitvoering van een *voorafgaande* inspectie van alle te huur gestelde woningen, om niet te spreken van een onmogelijkheid : de Gewestelijke Inspectiedienst zou in dat geval over tientallen inspecteurs moeten beschikken, en bovendien zou hierdoor een zeer nadelig vacuüm ontstaan op de huurmarkt, wat indruist tegen de gewestelijke doelstellingen. Dat vacuüm op de huurmarkt zou niet alleen veroorzaakt worden door de inspectietermijnen, maar ook door de termijnen voor beroep die moeten worden gerespecteerd.

De oplossing waarvoor werd geopteerd in het ontwerp van ordonnantie is daarentegen erg doeltreffend, omdat de huurder, een openbare vastgoedbeheerder, door de Regering aangestelde verenigingen of een derde die een belang kan aantonen, te allen tijde klacht kunnen indienen en bij het bestuur een onderzoeksprocedure kunnen aanvragen. Zo kunnen die verschillende actoren, die nu reeds een aantal klachten binnenkrijgen, er een juridisch gevolg aan geven.

De Gewestelijke Inspectiedienst kan natuurlijk ook een woning gaan bezoeken op eigen initiatief.

Indien die dienst verklaart dat een reeds te huur gestelde woning niet beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting, zal de woning gesloten worden en krijgt de eigenaar een administratieve boete die gaat van 3.000 tot 25.000 €.

Ter herinnering : die administratieve boetes zullen gestort worden in een gewestelijk fonds dat zal tussenkomen ten voordele van de huurders van ongezonde woningen die werden gesloten en dus moeten verhuizen.

*
* *

Dan kom ik nu aan bij het laatste luik van dit eerste deel van de ontwerpcode : de strijd tegen verlaten of leegstaande gebouwen.

Le dispositif proposé, sous le nom de droit de gestion publique, permet aux opérateurs immobiliers publics de prendre en gestion des biens déclarés insalubres par le Bourgmestre, abandonnés ou inoccupés.

Cette mesure doit principalement se voir comme un plus pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover leurs biens.

En effet, les pouvoirs publics pourront prendre ces biens en gestion, les rénover et les donner en location aux conditions (de revenus) du logement social. L'opérateur immobilier public remboursera les frais engagés avec les loyers perçus. Le surplus sera versé au propriétaire. Le projet prévoit bien entendu que le propriétaire peut à tout moment reprendre la gestion de son bien, après avoir remboursé les frais engagés par l'opérateur immobilier public et en garantissant les obligations nées du contrat de bail.

Ici également, l'avis de la section législation du Conseil d'Etat est extrêmement positif car il confirme que toutes les conditions prévues dans le Premier Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme sont remplies pour pouvoir porter atteinte au droit de propriété. Ces conditions sont au nombre de trois :

1. il faut que la mesure soit conforme à la législation nationale, ce qui est rencontré puisqu'il s'agit d'une ordonnance;
2. la mesure doit poursuivre l'intérêt général, ce qui est également le cas, le droit à un logement décent étant par ailleurs proclamé à l'article 23 de notre Constitution;
3. La mesure doit être proportionnelle au but visé. Ici, le Conseil d'Etat est très clair, la proportionnalité existe tant que le droit de gestion ne touche que les logements inoccupés et vise à les remettre en location. Ce qui est le entièrement le cas.

Le Conseil d'Etat a ainsi confirmé les arrêts de la Cour d'arbitrage en confirmant au Gouvernement bruxellois le bien fondé de la mesure en projet.

*
* *

Je clos ici cet exposé général sur le projet de Code Bruxellois du Logement déposé par le Gouvernement et, par là même, j'ouvre le débat qui pourra me permettre de répondre aux éventuelles questions que vous vous posez.

Je me permettrai toutefois, en guise de conclusion, d'insister encore sur la nécessité pour la Région de se doter

De voorgestelde maatregel, met name het openbaar beheersrecht, stelt de openbare vastgoedbeheerders in staat om goederen in beheer te nemen die door de Burgemeester ongezonder werden verklaard of die verlaten zijn of leegstaan.

Deze maatregel moet in hoofdzaak gezien worden als een pluspunt voor de eigenaars die niet de middelen hebben om hun goed te renoveren.

De overheden kunnen namelijk die goederen in eigen beheer nemen, ze renoveren en verhuren tegen de (inkomens)voorwaarden van de sociale huisvesting. De openbare vastgoedbeheerder zal de aangegane kosten terugbetalen met de geïnde huurgelden. Het overschot gaat naar de eigenaar. Het ontwerp voorziet uiteraard dat de eigenaar te allen tijde het beheer van zijn goed kan terugvorderen, na terugbetaling van de kosten die de openbare vastgoedbeheerder heeft aangegaan en mits waarborging van de verplichtingen die zijn ontstaan krachtens het huurcontract.

Ook hier is het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State bijzonder positief, omdat ze bevestigt dat alle voorwaarden vervuld zijn die bepaald werden in het Eerste aanvullende Protocol van de Europese Conventie voor de vrijwaring van de Rechten van de Mens om aan het eigendomsrecht te raken. Dat zijn in totaal drie voorwaarden :

1. de maatregel moet stroken met de nationale wetgeving, wat hier het geval is vermits het om een ordonnantie gaat;
2. de maatregel moet het algemeen belang nastreven, wat eveneens het geval is, terwijl het recht op een behoorlijke woning ook nog eens gestipuleerd staat in artikel 23 van onze Grondwet;
3. de maatregel moet in verhouding staan tot het beoogde doel. Hier is de Raad van State zeer duidelijk : die proportionaliteit is er zolang het beheersrecht enkel betrekking heeft op leegstaande woningen en tot doel heeft die opnieuw te huur te stellen. Wat hier absoluut het geval is.

De Raad van State heeft hiermee de arresten van het Arbitragehof gestaafd en de Brusselse Regering de grondigheid van de ontwerpmaatregel bevestigd.

*
* *

Ik sluit hier deze algemene uiteenzetting af over het door de Regering ingediende ontwerp van de Brusselse Huisvestingscode, en open bij deze ook het debat waarbij ik kan antwoorden op de eventuele vragen waarmee u nog zit.

Ter afronding wil ik nog benadrukken dat het noodzakelijk is dat het Gewest snel maatregelen zal moeten kun-

rapidement de mesures permettant de lutter efficacement contre l'insalubrité des logements et l'abandon d'immeubles.

2. Discussion générale

M. Jean-Pierre Cornelissen se réjouit d'être enfin à pied d'œuvre pour la discussion de ce Code. L'intervenant rappelle que c'est à sa demande que l'on a scindé le Code du logement en deux projets bien distincts. L'orateur renvoie à tout ce qui a déjà été dit précédemment au sujet de la proposition n° **A-196/1** en ce qui concerne les logements modestes. Ce qui est présenté ici s'inscrit à la suite de ce que le groupe MR proposait. C'est en effet le palier des 28 m² en-deçà duquel une action plus sévère du gouvernement pourra être entreprise. Le groupe MR est également satisfait, en regard de sa proposition, au sujet de la notion de certificat préalable. En effet, le système mis sur pied par le secrétaire d'Etat tient compte des contraintes et des réalités de terrain. Il s'agira donc d'un système souple et efficace, par lequel on va responsabiliser les gens, que ce soit les propriétaires comme les locataires. Il y aura enfin moyen de combattre le fléau des marchands de sommeil.

Le groupe MR, tout en se réservant pour la discussion sur les articles afin d'y préciser certains éléments, marque son soutien plein et entier au projet du secrétaire d'Etat dans le cadre de la discussion générale.

En ce qui concerne le droit de gestion publique, l'intervenant rappelle qu'une proposition de loi avait été déposée au Sénat par M. Desmedt il y a quelques années : cette proposition aurait dû être déposée à ce moment-là à la Région. Ce projet a l'air de s'en inspirer, c'est pourquoi la position du MR sera très favorable.

M. Alain Daems se réjouit également, au nom du groupe Ecolo, de commencer enfin le travail parlementaire concernant le Code du logement. En effet, Bruxelles a pris un retard énorme par rapport à la Flandre et à la Wallonie, et pendant ce temps, la dégradation du bâti s'aggrave. On est en situation de crise. Il manque encore un système efficace pour contrôler les prix des loyers les plus élevés.

En ce qui concerne les normes, il faudrait éviter leur trop grande sévérité : il ne faudra pas tomber dans le piège de vouloir tout de suite une situation idéale. L'intervenant rappelle qu'à Anderlecht, à Cureghem plus exactement, la moitié des logements ne répondrait pas aux normes fédérales existantes. C'est pourquoi il ne faut pas vouloir aller trop loin tout de suite. Il faudra que l'établissement de ces normes se fasse de manière progressive, avec une évaluation régulière.

La deuxième question est celle de la suroccupation. A défaut d'une législation régionale, les dix-neuf communes

nen treffen om een doeltreffende strijd tegen ongezonde woningen en leegstand van de gebouwen mogelijk te maken.

2. Algemene bespreking

De heer Jean-Pierre Cornelissen is blij dat men eindelijk van wal kan steken met de bespreking van deze Code. De spreker herinnert eraan dat het op zijn verzoek is dat men de Huisvestingscode in twee onderscheiden ontwerpen heeft opgesplitst. De spreker verwijst naar alles wat tevoren is gezegd in verband met voorstel nr. **A-196/1** in verband met de bescheiden woningen. Wat hier wordt voorgesteld spoort met wat de MR-fractie heeft voorgesteld. Het is immers de drempel van 28 m² waaronder de regering strenger kan optreden. De MR-fractie is, gelet op zijn voorstel, eveneens blij met het begrip « voorafgaand bewijs ». De regeling die door de Staatssecretaris is opgezet houdt immers rekening met verplichtingen en met de realiteit ter plaatse. Het zal dus een soepel en efficiënt systeem zijn waarmee men de mensen verantwoordelijk zal maken, zowel de eigenaars als de huurders. Er zal eindelijk een middel zijn om de kwaal van de huisjesmelkers te bestrijden.

De MR-fractie wil weliswaar nog wachten met de artikelsgewijze bespreking om bepaalde zaken te preciseren, doch steunt ten volle het ontwerp van de Staatssecretaris in het kader van de algemene bespreking.

In verband met het openbaar verkeersrecht herinnert de spreker eraan dat er door de heer Desmedt enkele jaren geleden een wetsvoorstel was ingediend bij de Senaat. Dit voorstel had men op dat ogenblik bij het Gewest moeten indienen. Het voorstel lijkt model te hebben gestaan voor dit ontwerp. Daarom zal de MR het steunen.

De heer Alain Daems is, namens de Ecolo-fractie, eveneens blij dat het parlementaire werk in verband met Huisvestingscode eindelijk van start kan gaan. Brussel heeft immers vertraging opgelopen ten opzichte van Vlaanderen en Wallonië en ondertussen is de verloederding van de woningen verergerd. Er heerst een crisissituatie. Er is nog geen efficiënt systeem om de hoogste huurprijzen te controleren.

Men mag geen al te strenge normen stellen, men mag niet in de val trappen dat men meteen de ideale situatie wil. De spreker herinnert eraan dat in Anderlecht, in Kuregem om precies te zijn, de helft van de woningen niet voldeed aan de bestaande federale normen. Daarom mag men niet onmiddellijk te ver willen gaan. Deze normen moeten gaandeweg moeten ingevoerd met een regelmatige evaluatie.

Het tweede vraagstuk is dat van de overbevolking. Aangezien er geen gewestelijke wetgeving bestaat hebben

ont établi des normes d'habitabilité et de suroccupation. L'application de ces normes varie donc de commune à commune, avec comme corollaire un risque de « sélection de population » sur base de ces critères d'habitabilité et de suroccupation. Par exemple, il y a des communes où l'on refuse les familles nombreuses parce qu'il n'y a pas de logements assez vastes pour elles : il faudrait donc être plus souple dans un premier temps, par exemple en disant que les jumeaux peuvent occuper la même chambre.

En ce qui concerne le Service d'inspection régionale, l'intervenant n'est pas convaincu que la Région constitue l'acteur idéal en la matière. En effet, pour que ce service soit efficace, il faut une collaboration avec les services de santé, d'hygiène, de police, les CPAS, l'action sociale... Tous ces services sont présents au niveau des communes, qui seraient mieux à même d'assurer le service d'inspection. L'intervenant souhaite que le secrétaire d'Etat soit très clair sur la manière dont les locataires peuvent porter plainte : à quelles instances peuvent-ils s'adresser, selon quelle procédure, etc.

Sur la question du relogement, l'orateur estime qu'il s'agit du principal problème : où reloger les gens ? Et comment ? Et à quel prix pour les communes ? Il existe des communes qui louent des chambres d'hôtel pour reloger provisoirement certaines familles, pendant les travaux par exemple. Cela démontre une insuffisance de l'offre de logements d'urgence. Les SISP ne sont pas en mesure de répondre à ce problème de relogement. Il s'agit donc d'un réel problème.

En ce qui concerne le droit de gestion sociale, le groupe Ecolo regrette que les AIS ne puissent pas y participer, et que ce soit devenu un droit de gestion publique. En effet, les AIS seraient le mieux placées pour réaliser ce genre d'opération. Le groupe Ecolo introduira un amendement en ce sens.

M. Alain Bultot, au nom du groupe PS, se réjouit lui aussi du dépôt du Code du logement, qui permettra la lutte contre l'insalubrité. Il fallait à cet égard un outil pragmatique de contrôle qui s'effectuera *a posteriori*. Il fallait aussi une approche incitative pour les propriétaires, ainsi qu'un droit de gestion publique.

M. Michel Lemaire se demande pourquoi ce Code est arrivé si tard. En effet, il a fallu presque quatre ans pour qu'il soit déposé, si l'on s'en réfère à la déclaration gouvernementale de 1999. C'est bien une preuve que le fonctionnement de cette majorité est une mascarade. Quelle lenteur pour venir présenter vingt-cinq articles en commission !

Cependant, le groupe cdH assurera un soutien constructif à la politique du secrétaire d'Etat, car il y a urgence. La seule inconnue est le délai de mise en application du texte. Le groupe cdH émet des doutes quant à l'efficacité des

de 19 gemeenten normen opgesteld inzake woonbaarheid en overbevolking. De toepassing van die normen verschilt dus van gemeente tot gemeente met het gevolg dat er een risico bestaat dat de bewoners worden geselecteerd op basis van deze criteria inzake woonbaarheid en overbevolking. Er zijn bijvoorbeeld gemeenten waar men kroostrijke gezinnen weigert omdat er geen voldoende grote woningen voor hen voorhanden zijn. Men zou dus eerst soepeler moeten te werk gaan, bijvoorbeeld door te zeggen dat tweelingen in dezelfde kamer mogen slapen.

In verband met de gewestelijke inspectiedienst, is de spreker er niet van overtuigd dat het Gewest de ideale speler terzake is. Opdat die dienst efficiënt zou zijn moet er een samenwerking zijn met de gezondheidsdiensten, de politie, de OCMW's en de sociale dienstverlening. Al deze diensten zijn voorhanden in de gemeenten die beter toegestaan zouden zijn om de inspectie te doen. De spreker wenst dat de Staatssecretaris zeer duidelijk is over de manier waarop de huurders een klacht kunnen indienen. Tot welke instanties kunnen zij zich wenden, volgens welke procedure, enz.

De spreker meent dat de herhuisvesting het voornaamste probleem is. Waar moeten de mensen een nieuw onderkomen vinden ? Hoe en wat moet dit voor de gemeenten kosten ? Er zijn gemeenten die hotelkamers huren om er bepaalde gezinnen voorlopig te huisvesten, bijvoorbeeld gedurende de werken. Dit bewijst dat het aanbod van noodwoningen onvoldoende is. De OVM's zijn niet in staat om dit herhuisvestingsprobleem op te lossen. Er is dus een reëel probleem.

In verband met het openbaar beheersrecht, betreurt de Ecolo-fractie dat de SVK's hieraan niet kunnen meewerken en dat dit een openbaar beheersrecht geworden is. De SVK's zouden best geplaatst zijn om dit te doen. De Ecolo-fractie zal een amendement in die zin indienen.

De heer Alain Bultot is, namens de PS-fractie, eveneens blij dat de Huisvestingscode is ingediend en dat die de mogelijkheid zal bieden de strijd aan te binden tegen ongezonde woningen. Er was in dat opzicht een pragmatisch controlemiddel nodig, en die controle zal *a posteriori* worden uitgevoerd. Er was tevens een stimulerende maatregel nodig voor de eigenaars en een openbaar beheersrecht.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom die Code zo laat gekomen is. Het heeft immers bijna vier jaar geduurd vóór het ontwerp dat in de regeringsverklaring van 1999 was aangekondigd, werd ingediend. Dit bewijst hoe belachelijk deze meerderheid te werk gaat. Het heeft veel tijd gevegd om 25 artikelen aan de commissie voor te leggen !

De cdH-fractie zal echter constructief meewerken aan het beleid van de Staatssecretaris want de tijd dringt. Het enige wat men niet weet is de termijn om de tekst toe te passen. De cdH-fractie heeft twijfel over de doeltreffend-

sanctions proposées. A cet égard, quel est le rendement de la perception de la taxe sur les immeubles abandonnés ? Quelles sont les sommes déjà rentrées à ce titre ?

En ce qui concerne le problème du relogement, l'orateur exprime son scepticisme le plus profond quant à l'efficacité du droit de gestion publique. Quelles solutions techniques, quelle capacité financière, quelle volonté politique vont-elles être mises en œuvre ? Serait-on même capable d'exercer ce droit, qu'il serait possible de ne pas l'exercer. La Région n'est pas un pouvoir qui a de l'autorité en cette matière.

Enfin, l'intervenant demande quand viendra la deuxième partie du Code.

Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson répond aux questions qui lui sont posées. En ce qui concerne le retard, le secrétaire d'Etat fait remarquer que le Code du logement ne faisait pas partie de la déclaration gouvernementale de 1999. Il s'agit d'une décision qui a été prise par le gouvernement en regard de la situation bruxelloise. Par ailleurs, le secrétaire d'Etat précise qu'il arrive au parlement avec un texte qui n'a pas été produit en vase clos, mais qui a fait l'objet d'une large concertation et d'un large débat avec les acteurs sur le terrain. Ensuite, il faut rappeler qu'il y a eu différents stades de consultations formelles : le Conseil consultatif du Logement ainsi que le Conseil d'Etat.

En ce qui concerne l'opérationalité du Code, le secrétaire d'Etat affirme que les arrêtés d'application sont pratiquement prêts. Dans un premier temps, les normes ne seront pas trop strictes, mais elles seront évolutives. Les normes seront minimales dans un premier temps, car si on en prend de trop strictes, il y a un risque que beaucoup de familles ne sachent plus se loger et qu'elles soient impossibles à reloger.

En ce qui concerne le surpeuplement, ce seront les normes du logement social qui seront appliquées. Lorsque l'on veut définir un logement habitable, on se référera au nombre de m² par habitant.

En ce qui concerne le dispositif d'inspection, il est inadéquat de dire que la Région n'est pas le meilleur acteur en ce domaine. Il y aura tout un service d'inspection qui sera mis en place. Mais les communes, les CPAS et les associations seront également bien impliqués dans ce processus : ils pourront saisir le service d'inspection. Comment un locataire pourra-t-il porter plainte ? Il pourra le faire lui-même, mais la saisine pourra également être faite par d'autres acteurs, sans même mettre le locataire au courant de cette démarche. Ainsi, la Région pourra donner un véritable pouvoir d'intervention à ces acteurs, avec sanction à la clé pour le propriétaire indélicat.

En ce qui concerne le problème du relogement, le gouvernement a voulu y faire face avec deux mesures : d'une part, le Fonds de solidarité régionale, qui sera alimenté par

heid van de voorgestelde sancties. Wat is in dat opzicht de opbrengst van de leegstandbelastingen ? Hoeveel is er hiervoor reeds geïnd ?

In verband met het herhuisvestingsprobleem, heeft de spreker grote twijfels over de doeltreffendheid van het openbaar beheersrecht. Wat zijn de technische mogelijkheden ? Wat zijn de financiële middelen ? Wat is de politieke wil ? Zelfs als men in staat zou zijn om dit recht uit te oefenen, is het mogelijk dat het niet uitgeoefend wordt. Het Gewest is niet de overheid, het Gewest heeft op dat vlak geen al te beste faam.

Tot slot vraagt de spreker wanneer het tweede gedeelte van de Code eraan komt.

Staatssecretaris Alain Hutchinson antwoordt op de vragen die hem zijn gesteld. In verband met de vertraging doet de Staatssecretaris opmerken dat er in de regeringsverklaring van 1999 geen sprake was van de Huisvestingscode. Het is een beslissing die door de regering is genomen gelet op de Brusselse situatie. Voorts, preciseert de Staatssecretaris dat hij naar het parlement komt met een tekst waarover ruim overleg heeft plaatsgehad en waarover gesproken is met de veldwerkers. Vervolgens dient er te worden opgemerkt dat er advies is ingewonnen bij de Adviesraad voor de Huisvesting en bij de Raad van State.

Wat de uitvoering van de Huisvestingcode betreft, bevestigt de Staatssecretaris dat de uitvoeringsbesluiten nagenoeg klaar zijn. Eerst zullen de normen niet te streng zijn, daarna zullen ze veranderen. Het zullen eerst minimumnormen zijn, want als ze te streng zijn loopt men het risico dat vele gezinnen geen woning meer kunnen vinden of dat het onmogelijk wordt om hen een andere woning te geven.

In verband met de overbevolking zullen de normen voor de sociale woningen worden toegepast. Wanneer men een bewoonbare woning wil definiëren zal men verwijzen naar het aantal vierkante meter per bewoner.

In verband met de inspectieregeling gaat het niet op te zeggen dat het Gewest niet de beste actor is op dat vlak. Er zal een inspectiedienst worden opgericht. De gemeenten, de OCMW's en de verenigingen zullen hierbij eveneens worden betrokken. Zij zullen de inspectiedienst kunnen inschakelen. Hoe zal een huurder klacht kunnen indienen ? Hij zal dat zelf kunnen doen, maar ook andere actoren zullen dat kunnen doen zonder de huurder hiervan op de hoogte te brengen. Zo zal het Gewest aan deze actoren de mogelijkheid kunnen geven om op te treden, met sancties voor de oneerlijke eigenaar.

De Regering heeft het herhuisvestingsprobleem willen aanpakken door middel van twee maatregelen : namelijk het Fonds voor gewestelijke solidariteit, dat zal worden

les amendes prises dans le secteur ; par ailleurs, l'article 17 du projet prévoit un droit d'accès prioritaire aux logements publics pour les personnes qui doivent être relogées.

Le gouvernement a essayé de mettre les choses en place de manière diversifiée. Pour le droit de gestion publique, le gouvernement avait pensé à élargir ce droit aux AIS, mais on aurait rencontré alors les critiques du Conseil d'Etat, car dans ce domaine, on est très proche de l'atteinte au droit de propriété. On peut évidemment être sceptique par rapport à ce droit de gestion publique, mais par rapport à la loi fédérale, ou aux procédures d'expropriation des pouvoirs publics, on dispose à présent d'un outil souple, facile à utiliser : on notifie à un propriétaire que l'on prend son bien en gestion, et c'est la manière la plus souple de procéder.

En ce qui concerne le calendrier, le secrétaire d'Etat exprime son souhait que ce projet de code soit voté le plus rapidement possible.

M. Michel Lemaire reconnaît que le Code du logement ne se trouvait pas dans l'accord gouvernemental de 1999. Mais il avait été dit que le gouvernement reverrait la législation sur les meublés. Quand au juste le secrétaire d'Etat a-t-il décidé de rédiger un nouveau Code du logement ?

Par ailleurs, les relogés disposent d'un droit prioritaire dans le logement social, mais par quel biais ? S'agit-il d'un titre de priorité ou d'une priorité absolue ?

Le secrétaire d'Etat précise que, dès qu'il est entré dans ses fonctions, l'idée de rédiger un nouveau Code du logement a germé dans son esprit et a fait son chemin.

En ce qui concerne l'article 17, il est prévu que le gouvernement modifiera l'arrêté locatif du logement social pour répondre à ce problème de relogement. Aujourd'hui déjà, les familles expulsées ont des points de priorité pour accéder au logement social.

M. Alain Daems souhaiterait connaître l'effectif que va comporter ce nouveau service d'inspection. En effet, l'argument opposé par le secrétaire d'Etat à un contrôle a priori était que si l'on instaurait un tel système, il fallait prévoir une centaine de personnes. Combien de personnes sont-elles nécessaires dans ce nouveau service d'inspection ?

En ce qui concerne l'accompagnement social, l'intervenant fait référence à ce que, dans les communes, les services sociaux doivent être consultés avant de prendre certaines décisions : il faut donc une concertation plus large. Or, on ne trouve pas de réponse à cette question dans le projet.

En ce qui concerne les normes évolutives, ce seront des arrêtés qui permettront de les établir : il faudra indiquer

gestijfd met de boeten in de sector, en voorts, artikel 17 van het ontwerp dat voorziet in een prioritaire toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid voor de personen die moeten worden geherhuisvest.

De regering heeft getracht verschillende regelingen uit te werken. Voor het openbaar beheersrecht had de regering eraan gedacht om dit recht uit te breiden tot de SVK's, maar men zou hiervoor kritiek gekregen hebben van de Raad van State, want hier komt men dicht in de buurt van de aantasting van het eigendomsrecht. Men kan uiteraard sceptisch staan tegenover dit openbaar beheersrecht, maar in met de federale wet of met de procedures voor onteigening door de overheid beschikt men nu over een soepel, gemakkelijk te gebruiken middel. Men geeft een eigenaar kennis dat men zijn goed in beheer neemt en dit is de meest soepele manier van werken.

Wat het tijdschema betreft, wenst de Staatssecretaris dat dit ontwerp van Huisvestingscode zo snel mogelijk wordt goedgekeurd.

De heer Michel Lemaire geeft toe dat er in het regeerakkoord van 1999 geen sprake was van de Huisvestingscode. Maar er was gezegd dat de Regering de wetgeving op de gemeubileerde woningen zou herzien. Wanneer heeft de Staatssecretaris beslist om een nieuwe Huisvestingscode op te stellen ?

Voorts beschikken de personen die een nieuwe woning krijgen over een prioritair recht in de sociale huisvesting, maar hoe ? Gaat het om een prioriteit of een absolute prioriteit ?

De Staatssecretaris preciseert dat het idee om een nieuwe Huisvestingscode op te stellen gerijpt is bij zijn aantreden.

In verband met artikel 17, is de Regering van plan om het huurbesluit, in verband met de sociale woningen, te wijzigen om dit herhuisvestingsprobleem op te lossen. Nu reeds krijgen de uitgedreven gezinnen voorrang bij de toegang tot de sociale huisvesting.

De heer Alain Daems zou willen weten uit hoeveel personeel deze nieuwe inspectiedienst zal bestaan. De reden waarom de Staatssecretaris gekant was tegen een controle a priori was, dat, indien men zo'n regeling zou invoeren, men een honderdtal personen nodig had. Hoeveel personen zullen er nodig zijn in die nieuwe inspectiedienst ?

In verband met de sociale begeleiding, verwijst de spreker naar het feit dat de sociale diensten in de gemeenten om advies moeten worden gevraagd alvorens bepaalde beslissingen worden genomen. Er is dus een ruimer overleg nodig. Men vindt echter geen oplossing voor dit probleem in dit ontwerp.

De gewijzigde normen zullen in de besluiten worden vastgesteld. Men zal in het ontwerp van Huisvestingscode

explicitement dans le projet de code que ces normes seront évaluées périodiquement.

Le secrétaire d'Etat répond que pour le service d'inspection, on tablerait sur un effectif de 15 à 20 personnes. A Paris, qui est une ville de 2,2 millions d'habitants, ce service compte une quarantaine d'agents. Par ailleurs, ce service pourrait aussi faire appel à des personnes extérieures, afin de mener des inspections.

En ce qui concerne l'implication des services sociaux sur le plan local, le secrétaire d'Etat confirme qu'il faudra bien veiller à cela : l'article 14 du projet confie cette mission aux bourgmestres.

Par ailleurs, il faudra certainement imaginer une évaluation régulière de l'évolution du parc : tel est le but de l'Observatoire de l'habitat, qui se mettra en place après le vote de la deuxième partie du Code du logement. Cette évaluation devra déboucher sur une amélioration des arrêtés.

M. Michel Lemaire pose encore la question des délais : plus tôt cette ordonnance sera votée, mieux ce sera. Quel sera le délai d'opérationnalité d'un tel Code ?

M. Olivier de Clippele estime nécessaire de régler par une ordonnance la problématique des petits logements. Mais il se pose malgré tout une série de questions concernant le Code en projet. Ces questions sont au nombre de 26.

1. Comment pourra-t-on reloger les personnes en situation irrégulière ?

En effet, il est avéré que 19 % des logements bruxellois ne répondent pas aux normes. Le RBDH porterait ce chiffre à 50 %. Ne devrait-on pas moduler l'application du Code du logement en s'attaquant dans un premier temps au pourcentage de logements se trouvant dans la situation la plus criante ? En effet, si on applique le texte tel quel, on risquerait d'aboutir à une application discriminatoire de la législation, en pénalisant des propriétaires d'habitations moins insalubres, alors que des propriétaires de logements tout à fait insalubres ne seraient pas sanctionnés. L'intervenant propose donc de moduler l'application du Code dans le temps et la sévérité.

2. L'intervenant demande s'il est possible d'obtenir le projet d'arrêté d'application du code, avant de se prononcer sur l'ordonnance elle-même.
3. En ce qui concerne les normes minimales, peut-on dire qu'il existe des normes maximales et minimales ? L'intervenant pense qu'il faut plutôt parler de normes tout court : on est dans les normes ou on ne l'est pas.

explicitement moeten bepalen dat deze normen periodiek zullen worden geëvalueerd.

De Staatssecretaris antwoordt dat men voor de inspectiedienst rekent op 15 tot 20 personen. In Parijs, een stad van 2,2 miljoen inwoners, bestaat die dienst uit een veertigtal personeelsleden. Voorts zou die dienst eveneens een beroep kunnen doen op externe personen om inspecties te doen.

In verband met het inschakelen van sociale diensten op lokaal vlak, bevestigt de Staatssecretaris dat men hiermee rekening zal moeten houden. Artikel 14 van het ontwerp draagt die taak op aan de burgemeesters.

Voorts moet zeker rekening worden gehouden met regelmatige evaluatie van het Woningbestand. Dat is het doel van het Observatorium van de huisvesting dat na de goedkeuring van het tweede gedeelte van de Huisvestingscode zal worden opgericht. Die evaluatie zal moeten resulteren in een verbetering van de besluiten.

De heer Michel Lemaire stelt nog de kwestie van de termijnen aan de orde : hoe vlugger deze ordonnantie wordt goedgekeurd, hoe beter. Wanneer zal die Code in de praktijk worden toegepast ?

De heer Olivier de Clippele vindt het nodig de kwestie van de kleine woningen te regelen bij wege van ordonnantie. Desondanks rijzen er een hele reeks vragen over de ontworpen Huisvestingscode. Er zijn 26 vragen.

1. Hoe zal men de personen die niet in orde zijn met de regelgeving kunnen herhuisvesten ?

Er is immers gebleken dat 19 % van de Brusselse woningen niet aan de normen voldoet. Volgens de BBROW zou het om 50 % gaan. Zou men de Huisvestingscode niet stapsgewijs moeten toepassen en in een eerste fase de woningen aanpakken waarmee het het ergst is gesteld ? Als men de huidige tekst toepast, zou dat kunnen leiden tot een discriminerende toepassing van de wetgeving waarbij de eigenaars van minder ongezonde woningen benadeeld worden, terwijl de eigenaars van volledig ongezonde woningen mede gestraft zouden worden. De spreker stelt bijgevolg voor om de Huisvestingscode stapsgewijs en naargelang van de gevallen al dan niet streng toe te passen.

2. De spreker vraagt of het mogelijk is te beschikken over het ontwerp van besluit ter uitvoering van de Huisvestingscode alvorens zich uit te spreken over de ordonnantie zelf.
3. Kan men in verband met de minimumnormen zeggen dat er maximum- en minimumnormen bestaan ? De spreker vindt dat men veeleer van normen zonder meer moet spreken : ofwel neemt men de normen in acht

En effet, lorsque des experts devront réaliser un rapport d'habitabilité sur la base de ces normes, il faudra tenir compte qu'entre-temps une loi fédérale aura été approuvée, instituant les experts immobiliers. En conséquence de cette loi, avant qu'un expert ne déclare un logement conforme, il couvrira d'abord sa propre responsabilité et appliquera les normes d'une manière stricte. Il convient également de distinguer les différentes sortes de normes.

- les normes de stabilité : si un logement ne répond pas à de telles normes, cela signifie qu'il faut le démolir. Il faudrait donc prévoir d'autres systèmes d'amendes pour les logements qui ne répondent pas à ces normes de stabilité.
- Les tuyaux en plomb : il n'en est nulle part question dans le texte. Or, une directive européenne existe déjà à ce propos. On sait pertinemment bien que les tuyaux en plomb nuisent gravement à la santé. Pourquoi n'en a-t-on pas parlé dans le texte, puisqu'il faudra bientôt traduire cette directive européenne en droit belge ?
- En ce qui concerne les ascenseurs, on constate un problème de sécurité évident. En effet, on peut déplorer en Belgique, environ un accident mortel tous les deux ans. Seul le RGPT (Règlement général sur la protection du travail) prévoit des normes pour les ascenseurs. Les travailleurs sont donc davantage protégés que les résidents. Ainsi, on a pu constater que beaucoup de concierges avaient été congédiés dans les grands immeubles. Or, on sait qu'une directive européenne va bientôt être prise en cette matière. Il y a également un important lobby d'ascensoristes. Ceux-ci trouvent qu'il est inacceptable à l'heure actuelle d'avoir des ascenseurs sans double porte. Or ces ascensoristes installent encore toujours des ascenseurs avec une simple porte. Il faudrait également tenir compte de cet aspect.

L'orateur en tire comme conclusion que les critères de sécurité et de salubrité ne sont donc pas si objectifs qu'il n'y paraît à première vue.

4. Il est prévu dans le texte que le gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires pour certaines catégories de logements. De quelles catégories s'agit-il ?

A défaut de satisfaire ces exigences, des sanctions allant de 3.000 à 25.000 EUR par logement sont prévues. Donc, si une maison comporte quatre logements, la sanction ira de 12.000 à 100.000 EUR. Il est également prévu une indexation pour ces montants : selon quel indice ? Cette indexation ne peut aller qu'à la hausse ou peut-elle aussi aller à la baisse ? Quels critères de gradation de l'amende le gouvernement établira-t-il ?

ofwel doet men dat niet. Wanneer deskundigen op basis van deze normen een bewoonbaarheidsverslag zullen moeten opstellen, zal men er immers mee rekening moeten houden dat er ondertussen een federale wet tot erkenning van de vastgoeddeskundigen zal zijn goedgekeurd. Deze wet zal tot gevolg hebben dat een deskundige eerst zijn eigen verantwoordelijkheid dekt en de normen strikt toepast voordat hij een woning conform de normen verklaart. Er dient eveneens een onderscheid te worden gemaakt tussen de verschillende soorten normen.

- de stabiliteitsnormen : als een woning niet voldoet aan dergelijke normen, betekent dat dat ze gesloopt moet worden. Er zouden bijgevolg andere boeteregelingen ingevoerd moeten worden voor de woningen die niet voldoen aan deze stabiliteitsnormen.
- De loden leidingen : daarvan is nergens sprake in de tekst. Hierover bestaat echter al een Europese richtlijn. Men weet heel zeker dat loden leidingen de gezondheid ernstig schaden. Waarom wordt daarvan niet gesproken in de tekst, aangezien deze Europese richtlijn binnenkort in het Belgisch recht zal moeten worden omgezet ?
- Wat de liften betreft, is het duidelijk dat er een veiligheidsprobleem is. In België doet er zich immers om de twee jaar een dodelijk ongeval voor. Alleen het algemeen reglement op de bescherming van de arbeid voorziet in normen voor de liften. De werknemers zijn dus beter beschermd dan de bewoners. Men heeft kunnen vaststellen dat veel conciërges ontslagen werden in de grote flatgebouwen. Men weet echter dat er binnenkort een Europese richtlijn terzake zal worden aangenomen. De liftenfabrikanten hebben ook een invloedrijke lobby. Zij vinden het onaanvaardbaar dat er thans nog liften zonder dubbele deur worden gebruikt. Zij installeren echter nog altijd liften met een enkele deur. Met dat aspect zal eveneens rekening moeten worden gehouden.

De spreker trekt daaruit de conclusie dat de veiligheids- en gezondheidsnormen bijgevolg niet zo objectief zijn als op het eerste gezicht lijkt.

4. In de tekst staat dat de regering bijkomende criteria kan uitvaardigen voor bepaalde categorieën van woningen. Om welke categorieën gaat het ?

Als deze verplichtingen niet worden nagekomen, kunnen er boetes van 3.000 tot 25.000 euro per woning worden opgelegd. Als een huis uit vier woningen bestaat, zal de boete bijgevolg van 12.000 tot 100.000 euro gaan. Deze bedragen worden eveneens geïndexeerd : volgens welk indexcijfer ? Kan het alleen maar gaan om een positieve indexering of ook om een negatieve indexering ? Welke criteria zal de regering opstellen voor de gradatie van de boete ?

5. Il existe un risque de télescopage des normes établies par le présent Code avec la réglementation fédérale. En effet, la loi Wathélet du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale a engendré un arrêté royal d'application qui prévoit plusieurs normes. Les bailleurs se trouveront donc face à deux réglementations : l'une fédérale, l'autre régionale. Ainsi, en cas de litige, il pourrait y avoir deux procédures : d'une part, celle prévue par le présent Code du logement, d'autre part, une expertise demandée par le juge de paix en vertu de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 : ces deux experts pourraient rendre des expertises contradictoires. Qu'en sera-t-il ?

En Région wallonne, on a déjà vu des règlements cassés par le Conseil d'Etat. En effet, le Conseil d'Etat n'aime pas le critère de consommation minimale d'eau, de gaz et d'électricité. En Région wallonne, on a déjà vu un logement déclaré inhabitable car il ne comportait pas de double vitrage, ou parce que les châssis n'étaient pas hermétiques, ou parce qu'il n'y avait pas de prise de terre, ou encore parce qu'il y avait une mauvaise aération. Ce dernier critère est assez subjectif, car si le locataire n'ouvre pas sa fenêtre, le logement sera mal aéré.

A Bruxelles, il ressortait d'une enquête faite par Le Soir qu'un locataire disposant d'un bail commercial avait sous-loué un sous-sol comme logement. Dans ce cas, le Code du logement s'appliquerait-il ? Un autre exemple est celui du locataire qui entretenait cinquante animaux chez lui : le juge de paix avait refusé de rompre le bail car le locataire payait le loyer. L'immeuble a dû être déclaré insalubre.

6. De même, il pourrait exister un risque de télescopage avec des règlements communaux. A ce niveau, il existe plusieurs dénominations : il y a les règlements de bâtisse et les règlements de police. Lesquels faut-il appliquer par préséance ? De même, on dispose également d'un règlement régional d'urbanisme ainsi que de règlements communaux : quelle réglementation a la préséance sur l'autre ? Selon quels critères ? Le RRU prévoit également des normes. Quelle sera sa place dans la hiérarchie de normes ?
7. Le projet de Code du logement prévoit une législation spécifique pour tous les logements meublés. Mais il existe des logements meublés de grande taille, de luxe. Pourquoi ne pas supprimer le critère de logement meublé et le remplacer par le seul critère de taille ?
8. Combien de personnes est-il prévu d'engager dans le futur Service d'inspection régionale ? Combien de certificats volontaires d'une part, obligatoires d'autre part, est-il prévu de délivrer ? Une étude a-t-elle été menée

5. De normes in deze Huisvestingscode kunnen verward worden met de federale normen. De wet-Wathélet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake huishuur heeft immers een koninklijk uitvoeringsbesluit met zich meegebracht dat in verschillende normen voorziet. De verhuurders moeten bijgevolg twee regelgevingen naleven : een federale en een gewestelijke. In geval van geschil zouden er bijgevolg twee procedures ingesteld kunnen worden : enerzijds de procedure waarin deze Huisvestingscode voorziet en anderzijds een expertise waar de vrederechter om vraagt krachtens het koninklijk besluit van 8 juli 1997. De expertises van deze twee deskundigen zouden tegenstrijdig kunnen zijn. Wat moet er dan gebeuren ?

De Raad van State heeft al verordeningen van het Waals Gewest vernietigd. De Raad van State is immers niet te vinden voor het minimumgebruik van water, gas en elektriciteit als criterium. In het Waals Gewest werden er al woningen onbewoonbaar verklaard omdat ze geen dubbel glas hadden, omdat de ramen niet luchtdicht waren, omdat er geen aardcontact was of nog omdat er een slechte verluchting was. Dit laatste criterium is vrij subjectief, want als de huurder zijn venster niet opent, zal de woning slecht verlucht zijn.

Uit een enquête van « Le Soir » blijkt dat in Brussel een huurder met een handelshuurcontract een kelder als woning had onderverhuurd. Zou in dat geval de Huisvestingscode van toepassing zijn ? Een ander voorbeeld is dat van de huurder die 50 dieren in huis heeft : de vrederechter had geweigerd het huurcontract te verbreken, want de huurder betaalde de huur. Het gebouw moest ongezond verklaard worden.

6. Er zou ook verwarring kunnen ontstaan met gemeentelijke verordeningen. Op dat niveau bestaan er bouwverordeningen en politieverordeningen. Welke verordeningen moeten bij voorrang toegepast worden ? Daarnaast bestaan er ook nog een gewestelijke stedenbouwkundige verordening, alsook gemeentelijke verordeningen : welke verordening heeft voorrang op de andere ? Volgens welke criteria ? De GSV stelt eveneens normen vast. Wat zal haar plaats in de normenhiërarchie zijn ?
7. Het ontwerp van Huisvestingscode voorziet in een specifieke wetgeving voor alle gemeubileerde woningen. Er bestaan echter grote, luxueuze gemeubileerde woningen. Waarom wordt de gemeubileerde woning als criterium niet afgeschaft en vervangen door de omvang van de woning als enig criterium ?
8. Hoeveel personen denkt men aan te werven voor de toekomstige gewestelijke inspectiedienst ? Hoeveel vrijwillig aangevraagde attesten enerzijds en verplichte attesten anderzijds zullen er afgegeven worden ? Is er

sur le taux de rotation des locataires ? D'après ses estimations personnelles, l'intervenant évalue à 62.500 le nombre de rotations annuelles des locataires en Région bruxelloise. M. Charles Picqué évalue le taux de rotation annuelle de certains quartiers à Saint-Gilles à 45 %. Le Secrétaire d'Etat a-t-il réalisé des calculs à cet égard ? Quels moyens a-t-il prévus pour contrôler cette rotation ?

9. Il est étonnant que la durée de validité de l'attestation de conformité soit de six ans. Pourquoi ne pas avoir prévu neuf ans, en calquant cette durée sur celle d'un bail de droit commun, comme le prévoit la loi de 1991 ? En effet, si le bail dure 9 ans, il faudra, après 6 ans de bail, refaire un contrôle : que se passera-t-il s'il est négatif ? Le bail sera-t-il rompu ? Au niveau fédéral, il est précisé que le logement doit répondre aux normes à la conclusion du bail.
10. En ce qui concerne l'interdiction de louer si le logement n'est pas conforme, le Conseil d'Etat a bien précisé que la Région était compétente. Or l'intervenant constate que, pour l'arrêté royal fédéral, le Conseil d'Etat avait dit, en 1994, que c'était l'autorité fédérale qui était compétente. Y a-t-il un partage de compétences en la matière ? Et si l'on peut encore comprendre ce que signifie l'interdiction d'occuper pour un locataire, qu'en est-il des propriétaires occupants ? Du possesseur ? Des occupants à titre gratuit ? Des emphytéotes ? Du superficiaire ? De l'usufruitier ? En effet, dans la législation du bail à ferme, on a vu beaucoup de propriétaires choisir l'usufruit afin de contourner cette législation. De même, la vente de l'usufruit n'est pas taxable en Belgique. Il y aurait donc moyen de contourner cette législation. Par exemple, pour les grands logements meublés, on pourrait assister à des ventes d'usufruit.
11. Quelles sont les solutions de relogement prévues par le Secrétaire d'Etat ? Que se passera-t-il s'il n'y a pas renouvellement de l'attestation ou du certificat ? Par ailleurs, en ce qui concerne le Fonds de relogement, l'intervenant fait remarquer que l'on ne peut pas affecter une amende à un Fonds. Il faudra pour ce faire une ordonnance spécifique. L'amende devra donc être séparée du Fonds.
12. En ce qui concerne la gestion publique des logements, le texte fait référence, pour la définition d'un logement inoccupé, à la faible consommation d'eau et d'électricité. Cette référence a déjà été cassée par le Conseil d'Etat. Un autre critère concerne la présence de mobilier indispensable à son affectation selon les prescriptions du PRAS. Or, dans certains règlements communaux, si le bien n'est pas occupé conformément à la

een studie uitgevoerd over het aantal verhuizingen van de huurders ? Zelf raamt de spreker het aantal verhuizingen van huurders in het Brussels Gewest op 62.500 per jaar. De heer Charles Picqué schat dat er elk jaar in bepaalde wijken van Sint-Gillis 45 % van de huurders verhuist. Heeft de Staatssecretaris in dat verband berekeningen uitgevoerd ? Welke middelen heeft hij uitgetrokken om dit cijfer te controleren ?

9. Het verbaast de spreker dat het conformiteitsattest zes jaar geldig is. Waarom is het geen negen jaar geldig zoals een huurcontract van gemeen recht, zoals bepaald bij de wet van 1991 ? Als het huurcontract negen jaar geldig is, zal er immers na een huurtijd van zes jaar opnieuw een controle moeten worden uitgevoerd : wat zal er gebeuren als uit die controle blijkt dat de woning niet voldoet aan de normen ? Zal het huurcontract verbroken worden ? De federale regelgeving preciseert dat de woning aan de normen moet voldoen bij het sluiten van de huurovereenkomst.
10. De Raad van State heeft duidelijk gepreciseerd dat het Gewest bevoegd is om een verhuurverbod in te stellen als de woning niet aan de normen voldoet. De spreker stelt echter vast dat de Raad van State in 1994 in verband met het federaal koninklijk besluit had gezegd dat de federale overheid bevoegd is. Gaat het hier om gedeelde bevoegdheden ? Men kan weliswaar begrijpen wat het woonverbod betekent voor een huurder maar wat betekent dat voor de inwonende eigenaars ? Voor de bezitter ? Voor de personen die er gratis wonen ? Voor de erfpachthouders ? Voor de opstalhouder ? Voor de vruchtgebruiker ? Wat de wetgeving op de pachtovereenkomst betreft, heeft men immers vastgesteld dat vele eigenaars voor het vruchtgebruik kiezen om deze wetgeving te omzeilen. De verkoop van het vruchtgebruik is niet belastbaar in België. Het zou dus mogelijk zijn om deze wetgeving te omzeilen. Wat de grote gemeubileerde woningen betreft, zou het bijvoorbeeld mogelijk zijn dat het vruchtgebruik verkocht wordt.
11. In welke oplossing voor herhuisvesting voorziet de Staatssecretaris ? Wat zal er gebeuren als het attest of het bewijs niet vernieuwd wordt ? Voorts merkt de spreker in verband met het Herhuisvestingsfonds op dat de opbrengst van een boete niet voor een fonds kan worden bestemd. Daartoe is een specifieke ordonnantie vereist. De boete zal dus van het Fonds gescheiden moeten worden.
12. Wat het openbaar beheer van de woningen betreft, verwijst de tekst voor de definitie van een leegstaande woning naar een laag verbruik van water en elektriciteit. De Raad van State heeft deze verwijzing reeds vernietigd. Een ander criterium houdt verband met de aanwezigheid van het voor de bestemming noodzakelijke meubilair volgens de voorschriften van het GBP. Krachtens sommige gemeentelijke verordeningen

destination planologique, il est déclaré inhabitable. Le terme « affectation » ne devrait-il pas plutôt être remplacé par le terme « utilisation » ? En effet, une maison peut changer plusieurs fois d'affectation sur le temps qu'on l'occupe.

13. Toujours en ce qui concerne le droit de gestion publique, l'intervenant fait remarquer que la loi Onkelinx n'a jamais pu être appliquée. En effet, avant de pouvoir réquisitionner des logements privés, le pouvoir public devrait pouvoir balayer devant sa propre porte. Or on sait que des logements sociaux sont parfois inhabités depuis plus de six mois. Pourquoi donc ne pas commencer par la réhabilitation des logements publics ?
14. La justification par le propriétaire (ou le titulaire de droits réels) de sa situation ou de celle de son locataire, prévue à l'article 18, § 2, 3°, laisse la porte ouverte à des interprétations : comment utiliser ce critère subjectif ?
15. L'intervenant s'inquiète des discriminations qui pourraient avoir lieu dans l'application de ce Code. En effet, dès l'entrée en vigueur de ce texte, l'on aura des centaines de bâtiments publics qui pourraient être déclarés insalubres. Par quel type de logement va-t-on commencer ? Va-t-on déclarer tous les logements insalubres ? Seulement 5 ou 10 % d'entre eux ? Selon quels critères ? Et dans ce cas, il risque d'y avoir beaucoup de discriminations. En Flandre, l'application d'un tel texte a été la suivante : les pouvoirs publics ont réquisitionné les immeubles les moins abandonnés, puisque c'étaient aussi les immeubles les plus facilement réhabilitables : on punit ainsi les propriétaires qui ont laissé leur bien en relativement bon état.
16. L'article 19, § 1^{er}, alinéa 2 dispose que le loyer proposé par l'opérateur immobilier public est calculé selon les critères arrêtés par le gouvernement. Mais quels sont ces critères ? Il existe comme critères celui du marché, ou ceux du cadastre, qui définit un loyer au m² en fonction des parcelles. Quels seront les critères définis par le gouvernement ?
17. L'article 21, § 3 dispose que le propriétaire percevrait un loyer dont on déduirait les frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique. Que vise-t-on par là ? S'agit-il de l'amortissement ? En Flandre par exemple, on amortit sur 27 ans. Mais il faut savoir qu'une peinture ne peut s'amortir sur davantage de temps que sur 5 ans. Qu'en est-il ?
18. Que se passera-t-il en cas d'hypothèque ? En effet, le créancier hypothécaire a rang avant la réquisition : il a

wordt een goed dat niet overeenkomstig de planologische bestemming gebruikt wordt, onbewoonbaar verklaard. Zou de term « bestemming » niet veeleer vervangen moeten worden door de term « gebruik » ? De bestemming van een huis kan immers verschillende keren veranderen in de periode dat het gebruikt wordt.

13. Nog steeds in verband met het openbaar beheersrecht, merkt de spreker op dat de wet-Onkelinx nooit toegepast kon worden. Alvorens privé-woningen te kunnen opeisen zou de overheid de hand in eigen boezem moeten steken. Het is immers geen geheim dat sociale woningen soms meer dan zes maanden leegstaan. Waarom zou men niet bijgevolg niet beginnen met de renovatie van de woningen van de overheidssector ?
14. De verantwoording van de eigenaar (of de houder van zakelijke rechten) voor zijn situatie of die van zijn huurder, zoals bepaald in artikel 18, § 2, 3°, is voor interpretatie vatbaar : hoe dient dit subjectief criterium te worden gehanteerd ?
15. De spreker maakt zich zorgen over eventuele discriminaties met toepassing van de Huisvestingscode. Zodra deze tekst van kracht wordt zouden er immers honderden overheidsgebouwen ongezond verklaard kunnen worden. Met welk soort woning zal men beginnen ? Zal men alle woningen ongezond verklaren ? Of slechts 5 of 10 % ervan ? Volgens welke criteria ? In dat geval is het risico van een groot aantal discriminaties niet denkbeeldig. In Vlaanderen werd een dergelijke tekst als volgt toegepast : de overheden hebben de minst verwaarloosde gebouwen opgevorderd, aangezien die het makkelijkst weer bewoonbaar konden worden gemaakt : de eigenaars die hun goed in vrij goede staat hebben achtergelaten worden aldus gestraft.
16. Artikel 19, § 1, tweede lid, bepaalt dat de door de openbare vastgoedbeheerder voorgestelde huur wordt berekend op grond van criteria die door de regering worden vastgesteld. Wat zijn echter die criteria ? Er bestaan criteria zoals die van de markt of die van het kadaster, dat een huurprijs per vierkante meter vaststelt naargelang van de percelen. Welke criteria zal de regering vaststellen ?
17. Artikel 21, § 3, bepaalt dat de eigenaar een huurbedrag zou ontvangen waarvan de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of indirect doet ontstaan, zouden worden afgetrokken. Wat betracht men daarmee ? Gaat het om de afschrijving ? In Vlaanderen wordt bijvoorbeeld over een periode van 27 jaar afgeschreven. Men moet echter weten dat schilderwerk over een periode van hoogstens vijf jaar mag worden afgeschreven. Wat is daar precies van aan ?
18. Wat zal er gebeuren in geval van een hypotheek ? De hypothecaire schuldeiser heeft immers een hogere rang

donc priorité. Par ailleurs, il est prévu dans les contrats hypothécaires que le propriétaire ne peut louer à un prix anormalement bas. En effet, le cahier des charges de beaucoup de banques prévoit une rupture du contrat hypothécaire si le loyer est anormalement bas. Qu'en est-il si le loyer que l'on verse au propriétaire est diminué des frais directs et indirects ?

Pourrait-on également pratiquer une saisie-arrêt sur les loyers ?

Que se passera-t-il en cas de concours entre le créancier et la Région ? Celle-ci jouit-elle d'un privilège ?

19. Que se passera-t-il en cas de vente de l'immeuble pris en gestion ? L'acheteur pourra-t-il donner congé à l'occupant en faisant valoir son droit à l'occupation personnelle ?
20. En cas de gestion publique toujours, qui paiera la prime d'incendie ? Qui en bénéficiera ?
21. De même, en cas de gestion publique, qui paiera le pré-compte immobilier ?
22. Toujours en cas de gestion publique, qui devra payer la taxe de seconde résidence ? Celle-ci est surtout prélevée pour les petits logements. Les communes ont parfois prévu des taxes de seconde résidence très élevées. Si le locataire ne les paie pas, le propriétaire reste tenu. Que se passera-t-il en cas de gestion publique ?
23. Le propriétaire dont on a pris le bien en gestion publique devra-t-il déclarer le revenu cadastral à l'IPP ? Ce faisant, devra-t-il le déclarer à la rubrique 106 ou à la rubrique 108 ? Le Secrétaire d'Etat a-t-il examiné l'aspect fiscal de la chose ?
24. Que se passera-t-il si, malgré la prise en gestion publique, le bien est néanmoins laissé à l'abandon et continue à se dégrader ? Qui sera responsable ?
25. En cas de prise en gestion publique d'un logement en co-propriété, qui sera responsable de payer les charges de copropriété ?
26. Enfin, toujours en cas de copropriété, le droit de gestion publique doit-il s'exercer uniquement sur le tout ou peut-il s'exercer sur des parties d'immeubles ? En effet, l'article 577 du Code civil prévoit que le propriétaire est tenu pour responsable.

Le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson souhaite apporter quelques réponses générales aux questions très particu-

dan de de opeisende overheid : hij heeft dus voorrang. Voorts staat in de hypotheekcontracten dat de eigenaar zijn goed niet tegen een abnormaal lage prijs mag verhuren. Overeenkomstig de voorwaarden van veel banken wordt de hypotheekovereenkomst immers verboden als de huur abnormaal laag is. Wat gebeurt er als de huur die aan de eigenaar wordt gestort, met directe en indirecte kosten wordt verminderd ?

Zou men ook beslag op de huur kunnen leggen ?

Wat zal er gebeuren wanneer de voorrechten van de schuldeiser en het Gewest samenlopen ? Heeft het Gewest een privilegie ?

19. Wat zal er gebeuren als het in beheer genomen gebouw verkocht wordt ? Zal de koper de bewoner uit het huis kunnen zetten om het zelf te bewonen ?
20. Nog steeds in verband met het openbaar beheer, wie zal de brandpremie betalen ? Wie zal dat ten goede komen ?
21. Wie zal in geval van openbaar beheer de onroerende voorheffing betalen ?
22. Wie zal in geval van openbaar beheer de belasting op de tweede verblijfplaats moeten betalen ? Deze belasting wordt vooral geheven voor kleine woningen. Gemeenten heffen soms zeer hoge belastingen op een tweede verblijfplaats. Als de huurder die belasting niet betaalt, moet de eigenaar dat doen. Wat zal er gebeuren in geval van openbaar beheer ?
23. Zal de eigenaar wiens goed in openbaar beheer is genomen het kadastraal inkomen moeten aangeven in het kader van de personenbelasting ? Zal hij dat inkomen in de rubriek 106 of in de rubriek 108 moeten aangeven ? Heeft de Staatssecretaris het fiscale aspect van deze regeling onderzocht ?
24. Wat zal er gebeuren als het goed, ondanks het openbaar beheer, niettemin blijft leegstaan en blijft verloederen ? Wie zal daar verantwoordelijk voor zijn ?
25. Wie zal in geval van openbaar beheer van een woning in mede-eigendom de lastenkosten van de mede-eigendom moeten betalen ?
26. Moet tenslotte, nog steeds in geval van mede-eigendom, het openbaar beheersrecht alleen uitgeoefend worden op het hele gebouw of kan het uitgeoefend worden op delen van het gebouw ? Artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat de eigenaar verantwoordelijk wordt geacht.

Staatssecretaris Alain Hutchinson wenst enkele algemene antwoorden te geven op de zeer specifieke vragen

lières posées par M. Olivier de Clippele. Certaines de ces questions ont déjà trouvé réponse soit dans l'avis du Conseil d'Etat, soit dans le texte lui-même, soit encore dans la discussion qui a été tenue lors de la précédente réunion.

La philosophie de ce projet d'ordonnance a fait l'objet d'un large accord de majorité. Tout cela a longuement été débattu avant d'aboutir sur la table des commissaires.

En ce qui concerne le relogement, le Secrétaire d'Etat rappelle que le gouvernement a prévu la création d'un fonds de garantie : le produit des amendes ira donc directement dans ce fonds sans passer par le budget régional. Il sera également pré-alimenté par la Région. Il n'y aura en tous cas pas d'expulsion sans relogement. Par ailleurs, le gouvernement a d'ores et déjà prévu un délai entre la publication des arrêtés fixant les normes minimales et leur application, ce qui permettra aux propriétaires de prendre connaissance de ces normes et de les appliquer.

Le Secrétaire d'Etat est étonné d'entendre le chiffre de 50 % de logements insalubres. En effet, le syndicat national des propriétaires (SNP) a toujours parlé d'une infime minorité de propriétaires malveillants. Il ne peut donc s'agir ici que d'un malentendu : il est vrai que, dans certains quartiers, l'absence de ce que l'on appelle « le petit confort », par exemple l'absence de salle de bains, peut parfois atteindre les 50 %. Mais il faudrait en revenir à des chiffres plus réalistes en ce qui concerne l'insalubrité.

En ce qui concerne le droit de gestion publique, le Secrétaire d'Etat rappelle que la Région bruxelloise est en crise de logements : les gens doivent absolument être relogés. Il ne s'agit pas d'une confiscation d'un bien, ni d'une atteinte au droit de propriété. Il n'y a qu'une prise en gestion, le propriétaire reste propriétaire dans tous ses droits et devoirs, et peut reprendre la gestion quand il veut, à partir du moment où il paie les frais qui ont été engagés.

Il n'est pas non plus question d'une date à laquelle tous les logements seraient pris en gestion à la fois : il est prévu qu'une série de partenaires pourront utiliser le droit de gestion publique. Personne ne se plaindra que le pouvoir régional cherche à utiliser ces « biens à l'abandon ». Encore faudrait-il préciser cette notion. L'objectif n'est pas de prendre la villa d'un ambassadeur à l'étranger !

Le Secrétaire d'Etat insiste sur le fait que le texte a bien fait l'objet d'un examen juridique très attentif. Il est possible qu'on trouve encore des défauts, mais il ne s'agira pas de tout renégocier. Les précautions nécessaires ont été prises. Le texte tient compte de l'ensemble des avis dont le gouvernement s'est prudemment entouré. Il est certes encore perfectible, mais sa philosophie a fait l'objet d'un accord politique au sein de la majorité.

van de heer Olivier de Clippele. Sommige van die vragen zijn reeds beantwoord in het advies van de Raad van State, in de tekst zelf of in de discussie die in de vorige vergadering werd gevoerd.

De meerderheid was het in grote mate eens over de ratio van dit ontwerp van ordonnantie. Dit alles werd uitgebreid besproken voordat het op de tafel van de commissieleden belandde.

Wat de herhuisvesting betreft, herinnert de Staatssecretaris eraan dat de Regering in de oprichting van een waarborgfonds heeft voorzien : de opbrengsten van de boeten zullen dus rechtstreeks in dat fonds gestort worden en niet langs de gewestbegroting transiteren. Het Gewest zal er vooraf ook geld in storten. Er zal in geen geval uitzetting zonder herhuisvesting zijn. Voorts heeft de Regering nu al een termijn vastgesteld tussen de bekendmaking van de besluiten tot vaststelling van de minimumnormen en de toepassing ervan, waardoor de eigenaars kennis zullen kunnen nemen van die normen en ze zullen kunnen toepassen.

Het verbaast de Staatssecretaris dat 50 % van de woningen ongezond zou zijn. Het nationaal eigenaarssyndicaat (NES) heeft altijd gesproken van een zeer kleine minderheid kwaadwillige eigenaars. Het kan hier bijgevolg alleen maar om een misverstand gaan : het is inderdaad zo dat het percentage woningen zonder basiscomfort, bijvoorbeeld zonder badkamer, in bepaalde wijken soms 50 % kan bedragen. Men zal echter van realistischere cijfers moeten uitgaan wat de ongezonde woningen betreft.

In verband met het openbaar beheersrecht herinnert de Staatssecretaris eraan dat er in het Brussels Gewest een nijpend tekort aan woningen is : de mensen moeten hoognodig in een nieuwe woning gehuisvest worden. Het gaat niet om een inbeslagneming van een goed noch om een schending van het eigendomsrecht. Het gaat slechts om een beheer, waarbij de eigenaar een eigenaar blijft en al zijn rechten en plichten behoudt. Hij kan de woning opnieuw beheren wanneer hij wil zodra hij de gemaakte kosten betaalt.

Er is evenmin sprake van een datum waarop alle woningen tegelijk in beheer zouden worden genomen : een reeks partners zullen gebruik kunnen maken van het openbaar beheersrecht. Niemand zal erover klagen dat de gewestelijke overheid die « leegstaande goederen » tracht te gebruiken. Dit begrip zal echter nog omschreven moeten worden. Het is niet de bedoeling om de villa van een ambassadeur in het buitenland in beheer te nemen !

De Staatssecretaris benadrukt dat de tekst wel degelijk aan een zeer nauwgezet juridisch onderzoek is onderworpen. Er kunnen nog onvolkomenheden worden gevonden, maar het geheel kan niet op losse schroeven worden gezet. De nodige voorzorgsmaatregelen zijn genomen. De tekst houdt rekening met alle adviezen die de Regering voorzichtigheidshalve heeft ingewonnen. De tekst is weliswaar nog voor verbetering vatbaar maar over de strekking ervan bestaat een politiek akkoord binnen de meerderheid.

En ce qui concerne les sanctions, celles-ci seront définies en fonction de critères que le gouvernement devra déterminer. La philosophie de ces sanctions est d'avoir un effet dissuasif, ainsi qu'un effet incitatif pour les propriétaires. L'objectif n'est pas de faire une chasse aux sorcières contre les propriétaires, mais que tout le monde puisse trouver à se loger à Bruxelles.

Mme Fatiha Saïdi s'interroge à propos du possible téléscopage entre les différentes normes. Le Conseil consultatif du Logement a, dans son avis, demandé un éclaircissement sur la hiérarchie de ces normes, ainsi que sur le devenir de l'ordonnance de 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité des logements meublés.

L'intervenante demande quel est l'intérêt d'avoir différentes sortes d'attestations : le certificat de conformité, l'attestation de conformité ainsi que l'attestation de contrôle de conformité. Il est prévu que le certificat de conformité puisse être demandé pour tous les logements : est-ce valable aussi pour les meublés ? En effet, quel serait l'intérêt pour le propriétaire d'un meublé s'il doit avoir à la fois un certificat de conformité et une attestation de conformité ?

Le Secrétaire d'Etat signale que le certificat est facultatif, tandis que l'attestation est obligatoire pour les meublés et les petits logements.

Mme Fatiha Saïdi s'interroge sur le fonctionnement du fonds régional de solidarité : on sait qu'il sera alimenté par les amendes et que la Région prévoira un fonds de roulement. Mais le Secrétaire d'Etat a-t-il déjà réalisé des estimations budgétaires précises ? Quelles sont les incidences budgétaires pour 2003, sachant que le Code entrera en vigueur vraisemblablement au 1er janvier 2004 ? Qui aura accès à ce fonds ? Tout locataire pourra-t-il recourir à ce fonds ? Le bénéfice de ce fonds est-il cumulable avec d'autres dispositions, comme par exemple les ADIL ?

Concernant les inspections domiciliaires, l'article 13 prévoit que les visites ne peuvent se faire qu'entre 8 et 20 heures. Sur quelles normes est basée cette fourchette d'heures ?

L'attestation de conformité est valable pour six ans, mais n'y a-t-il pas une erreur qui s'est glissée dans le commentaire des articles à la page 15 où l'on parle d'une période de cinq ans (3ème alinéa) ?

Quelle sera la période de transition nécessaire pour l'obtention des certificats ? S'agira-t-il de deux ans dans tous les cas ?

Enfin, y aura-t-il des personnes qui seront dispensées de l'application de ce Code ?

De straffen zullen bepaald worden naargelang van criteria die de Regering zal moeten vaststellen. Deze straffen hebben niet alleen een ontradend effect maar zijn ook bedoeld als aansporing van de eigenaars. Het is niet de bedoeling een klopjacht op de eigenaars te organiseren, maar wel dat iedereen een woning in Brussel kan vinden.

Mevrouw Fatiha Saïdi heeft vragen over de mogelijke verwarring tussen de verschillende normen. De Adviesraad voor de Huisvesting heeft in zijn advies toelichting gevraagd over de hiërarchie van deze normen en over wat er zal gebeuren met de ordonnantie van 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubileerde woningen.

De spreekster vraagt naar het nut van verschillende soorten attesten : het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteitscontroleattest. Het conformiteitsbewijs kan voor alle woningen worden aangevraagd : geldt dat ook voor de gemeubileerde woningen ? Welk belang zou de eigenaar van een gemeubileerde woning er immers bij hebben als hij zowel een conformiteitsbewijs als een conformiteitsattest moet hebben ?

De Staatssecretaris wijst erop dat het conformiteitsbewijs facultatief is, terwijl het conformiteitsattest verplicht is voor de gemeubileerde en de kleine woningen.

Mevrouw Fatiha Saïdi heeft vragen over de werking van het gewestelijk solidariteitsfonds : men weet dat het gestijfd zal worden met de boeten en dat het Gewest in bedrijfskapitaal zal voorzien. Heeft de Staatssecretaris echter al nauwkeurige begrotingsramingen uitgevoerd ? Wat zijn de gevolgen voor de begroting 2003, wetende dat de Huisvestingscode waarschijnlijk op 1 januari 2004 van kracht zal worden ? Wie zal geld uit dat fonds krijgen ? Zullen alle huurders een beroep op dat fonds kunnen doen ? Kan men op dit fonds een beroep doen en tegelijk andere toelagen krijgen, zoals bijvoorbeeld de VIHT ?

Wat de inspecties van de woningen betreft, bepaalt artikel 13 dat de bezoeken slechts tussen 8 en 20 uur mogen worden afgelegd. Op welke normen is deze regeling gebaseerd ?

Het conformiteitsattest is zes jaar geldig maar is er geen fout geslopen in de toelichting bij de artikelen op blz. 15 waarin van een periode van vijf jaar (3de lid) wordt gesproken ?

Wat zal de noodzakelijke overgangperiode voor het verkrijgen van de conformiteitsbewijzen zijn ? Zal het in alle gevallen om twee jaar gaan ?

Ten slotte vraagt de spreekster of er personen vrijgesteld zullen worden van de toepassing van deze Huisvestingscode.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que pour les petits logements, il est obligatoire d'obtenir une attestation de conformité. Par ailleurs, le propriétaire a toujours la possibilité d'obtenir un certificat de conformité, et ceci sur base volontaire. Même les propriétaires de meublés peuvent obtenir le certificat, ce qui faciliterait pour eux l'obtention de l'attestation obligatoire.

En ce qui concerne le fonds de garantie, celui-ci sera pré-alimenté par le budget 2004. L'unique dépense qui sera nécessaire en 2003 sera la mise en place d'une base de Service d'inspection régionale : mais ces montants sont compris dans le budget de l'administration régionale.

La volonté du gouvernement est de faire entrer ce texte en vigueur au 1^{er} avril 2004, à condition que la population soit suffisamment informée : les propriétaires et les locataires doivent être bien informés et pouvoir prendre leurs dispositions à temps.

En ce qui concerne les téléscopages de normes, le gouvernement a, depuis l'avis du Conseil consultatif du logement, veillé à ce que la hiérarchie des normes soit clairement indiquée. Le Conseil d'Etat a clarifié certaines choses. Ceci est clairement expliqué dans le commentaire de l'article 13, à la page 17, ainsi que dans l'avis du Conseil d'Etat, à la page 37. Par ailleurs, l'ordonnance de 1993 sera abrogée dans le cadre de cette législation-ci : tel est précisément l'objet de l'article 24 du présent projet.

En ce qui concerne les heures d'inspection, dans la fourchette allant de 8 à 20 heures, la référence légale se trouve également dans le commentaire des articles, à la page 17, commentaire de l'article 13, 3^{ème} alinéa : il s'agit de la loi du 7 juin 1969 fixant le temps pendant lequel il ne peut être procédé à des perquisitions ou visites domiciliaires.

Enfin, c'est le gouvernement qui sera chargé de fixer les différentes normes dans les arrêtés d'application.

M. Alain Daems demande une précision quant au rôle des communes dans la fixation des normes. Au commentaire de l'article 4, à la page 14, il est indiqué que pour le surplus, il s'agit de normes minimales que les communes peuvent compléter. Or, dans l'affaire « ville de Dinant », le Conseil d'Etat avait estimé que c'est le Code qui permettait aux communes de prévoir d'autres normes. Dans le cas bruxellois, il serait regrettable d'avoir des normes régionales auxquelles se rajoutent des normes plus ou moins sévères des communes. Il faudrait préciser le commentaire.

Le Secrétaire d'Etat précise que le gouvernement compte laisser la latitude aux communes de prévoir des normes plus sévères, mais certainement pas moins sévères. Cette faculté existe déjà en Wallonie, dans les limites de ce que le Conseil d'Etat tolère.

De Staatssecretaris wijst erop dat een conformiteitsattest verplicht is voor de kleine woningen. Voorts kan de eigenaar altijd op vrijwillige basis een conformiteitsbewijs aanvragen. Zelfs de eigenaars van gemeubileerde woningen kunnen het conformiteitsbewijs verkrijgen, waardoor ze het verplichte conformiteitsattest gemakkelijker zouden kunnen verkrijgen.

Het waarborgfonds zal op voorhand gestijfd worden met de middelen uit de begroting 2004. De enige uitgave die in 2003 noodzakelijk zal zijn, is de oprichting van een gewestelijke inspectiedienst. Deze bedragen vallen echter onder de begroting van het gewestbestuur.

De Regering wil deze tekst op 1 april 2004 in werking laten treden, op voorwaarde dat de bevolking voldoende op de hoogte gebracht is. De eigenaars en de huurders moeten goed geïnformeerd worden en hun maatregelen op tijd kunnen nemen.

Wat de tegenstrijdige normen betreft, heeft de Regering sinds het advies van de Adviesraad voor de Huisvesting erop toegezien dat de hiërarchie van de normen duidelijk bepaald wordt. De Raad van State heeft enkele zaken uitgeklaard. Dat wordt duidelijk uitgelegd in het commentaar op artikel 13, op bladzijde 17, alsook in het advies van de Raad van State op bladzijde 37. De ordonnantie van 1993 zal overigens in het kader van deze wetgeving opgeheven worden. Dat is nu juist de bedoeling van artikel 24 van dit ontwerp.

De inspectie-uren van 8 tot 20 uur vinden hun rechtsgrond eveneens in de commentaar bij de artikelen op bladzijde 17 en in de commentaar op artikel 13, 3^{de} lid : het gaat om de wet van 7 juni 1969 die bepaalt wanneer er geen huiszoeken uitgevoerd mogen worden.

De Regering wordt ermee belast om de verschillende normen in de uitvoeringsbesluiten vast te stellen.

De heer Alain Daems vraagt meer duidelijkheid over de rol van de gemeenten bij het vastleggen van de normen. In de toelichting op artikel 4, op bladzijde 14, wordt bepaald dat het om minimumnormen gaat die de gemeenten kunnen aanvullen. In de zaak van de stad Dinant heeft de Raad van State echter geoordeeld dat de Code de gemeenten de mogelijkheid bood om andere normen vast te stellen. In het geval van Brussel zou het spijtig zijn om de normen van het Gewest te laten aanvullen door min of meer strenge normen van de gemeenten. De toelichting moet duidelijker gesteld worden.

De staatssecretaris preciseert dat de Regering van plan is om de gemeenten de vrijheid te geven om strengere normen vast te leggen, maar zeker niet om minder strenge normen vast te leggen. Deze mogelijkheid bestaat reeds in Wallonië, binnen de perken die de Raad van State toestaat.

Mme Fatiha Saïdi n'a pas reçu de réponse quant à la durée de la période de transition, voire de tolérance.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il s'agira d'une période de transition uniquement pour l'attestation de conformité. C'est dans l'arrêté qui définira les normes, que l'on trouvera la date de leur entrée en vigueur.

M. Michel Lemaire rend hommage à la longue intervention de M. Olivier de Clippele, qu'il juge toutefois par certains aspects poujadiste. Il est étonnant qu'un éminent membre de la majorité attaque à ce point un projet de la majorité. Il s'agit d'une véritable descente en flammes, d'une volonté de mise à mort de ce Code du logement. L'intervenant ne comprend toujours pas comment la majorité fonctionne. Les questions posées par M. Olivier de Clippele sont de qualité, mais cela fait trois ans que le gouvernement discute de ce Code. Le fait d'avoir demandé de disposer de l'arrêté est une demande surprenante de la part de M. Olivier de Clippele. L'orateur présume que les 26 questions se transformeront à un moment ou à un autre en amendements.

Par ailleurs, l'intervenant estime nécessaire de réagir contre ce fléau des immeubles abandonnés, même si la loi Onkelinx est aujourd'hui inapplicable.

Il se demande si, dans les diverses consultations qu'a menées le Secrétaire d'Etat et son cabinet, il y a eu des auditions de juges de paix. En effet, dans le texte du projet, la référence au juge de paix n'intervient pratiquement pas. Or, son rôle est très important dans le contentieux locatif. Les juges de paix ont-ils été consultés ? A défaut, l'orateur demandera qu'on les auditionne.

Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat a-t-il eu des contacts avec le comité interministériel et avec les communes ? A Forest, par exemple, l'intervenant est au courant d'une tentative menée par l'échevine Van Zeeland de peaufiner la réglementation sur le logement local.

L'intervenant fait également remarquer que l'avis du Conseil consultatif du logement est particulièrement difficile à lire, par manque d'une pagination adéquate.

Il s'interroge sur le chiffre de 28 m² pour les petits logements, chiffre en-deçà duquel une législation particulière s'applique. Que représentent ces 28 m² ? S'agit-il de l'espace habitable à l'exclusion des sanitaires ? Dans ce cas, il existe beaucoup de logements sociaux comportant 20 à 25 m², et qui sont de qualité. En quoi la taille est-elle un critère par rapport à une législation spécifique ?

L'intervenant souhaite également aborder le problème de la confirmation du refus d'accorder l'attestation ou le certificat. Il est dit que, après 30 jours, s'il n'y a pas de réaction, le refus est confirmé. Ce n'est pas pensable. Il s'agit ici d'une faiblesse du partenaire libéral.

Mevrouw Fatiha Saïdi heeft geen antwoord gekregen over de duur van de overgangperiode of de gedoogperiode.

De staatssecretaris precificeert dat er enkel een overgangperiode is voor het conformiteitsattest. In het besluit tot vaststelling van de normen zal de datum van hun inwerkingtreding bepaald worden.

De heer Michel Lemaire looft de heer Olivier de Clippele voor zijn lange uiteenzetting, die volgens hem op sommige punten echter ook poujadistisch is. Het verbaast hem dat een vooraanstaand lid van de meerderheid een ontwerp van de meerderheid zo hekelst. Het is echt een frontale aanval op deze Huisvestingscode. De spreker begrijpt nog altijd niet hoe de meerderheid werkt. De vragen van de heer Olivier de Clippele zijn van de bovenste plank, maar de Regering discussieert nu al drie jaar over deze Code. Het is verbazingwekkend dat de heer Olivier de Clippele vraagt om over het arrest te kunnen beschikken. De spreker veronderstelt dat de 26 vragen op een bepaald ogenblik tot amendementen omgevormd zullen worden.

De spreker vindt het ook noodzakelijk om op te treden tegen deze pest van leegstaande gebouwen, ook als is de wet Onkelinx vandaag niet toepasbaar.

Hij vraagt zich af of de staatssecretaris en zijn kabinet tijdens de verschillende raadplegingen ook het advies van vrederechters gevraagd hebben. In de ontworpen tekst wordt immers bijna nooit verwezen naar de vrederechter. Zijn rol is echter zeer belangrijk wanneer een huurgeschil rijst. Zijn de vrederechters geraadpleegd ? Indien niet, vraagt de spreker dat een hoorzitting met hen georganiseerd wordt.

Heeft de staatssecretaris contacten gehad met het interministerieel comité en de gemeenten ? De spreker weet bijvoorbeeld dat er in Vorst een poging geweest is van schepenen Van Zeeland om de regelgeving op de lokale huisvesting te verfijnen.

De spreker wijst er ook op dat het advies van de Adviesraad voor de huisvesting zeer moeilijk te lezen is omdat de nummering niet goed is.

De spreker heeft vragen bij het cijfer van 28 m² voor de kleine woningen. Onder dit cijfer is een bijzonder wetgeving van toepassing. Wat vertegenwoordigt die oppervlakte van 28 m² ? Gaat het om de bewoonbare oppervlakte zonder de sanitaire installaties ? In dat geval bestaan er heel wat sociale woningen van 20 tot 25 m² die van goede kwaliteit zijn. Hoe kan de oppervlakte een criterium vormen in het kader van een specifieke wetgeving ?

De spreker wenst ook het probleem aan te kaarten van de bevestiging van de weigering om een attest of een certificaat toe te kennen. Er wordt gezegd wanneer er na 30 dagen geen reactie is, de weigering bevestigd is. Dat is ondenkbaar. Het gaat hier om een zwakheid van de liberale partner.

Le président apporte une réponse au sujet de la difficulté de la lecture de l'avis du Conseil consultatif du logement. Cet avis se rapporte à l'avant-projet adopté en première lecture, qui n'est pas le texte imprimé dans le document A-416/1, constituant l'avant-projet adopté en seconde lecture, soumis à l'avis du Conseil d'Etat. Le président suggère que l'avis du Conseil consultatif du logement soit coordonné afin de correspondre, pour la numérotation, au texte de l'avant-projet imprimé dans le document A-416/1, sinon l'avis devient complètement illisible.

Le Secrétaire d'Etat rappelle une fois encore que le projet d'ordonnance a fait l'objet d'un accord de majorité. Il est fort possible que, dans une relecture, la commission soit amenée à déposer des amendements techniques, à condition qu'ils ne détricotent pas l'accord.

Le gouvernement définira, dans des arrêtés d'application, des normes réalistes, qui n'aient pas pour résultat de condamner le parc immobilier. Pour rédiger cet arrêté, le gouvernement se référera à l'arrêté royal de 1997. Tout ceci est en ce moment en discussion au sein du cabinet.

Par ailleurs, le syndicat national des propriétaires (SNP) est membre du Conseil consultatif du logement et sa représentante a déjà eu toute l'occasion de s'exprimer au sujet du Code.

En ce qui concerne les juges de paix, le gouvernement a fait disparaître dans le texte toute référence à leur sujet, pour ne pas risquer d'ajouter des compétences par rapport à leur fonction existante : c'est pourquoi le Code parle toujours du juge naturel, celui qui est désigné par le Code judiciaire.

Pour ce qui est des relations avec les communes, le Secrétaire d'Etat renvoie au texte du commentaire des articles à la page 18, 2ème alinéa, en précisant 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 ».

En ce qui concerne la taille de 28 m², critère pour l'application de la législation spécifique aux petits logements, la raison en est qu'on a remarqué une beaucoup plus grande tournante de locataires dans ce type de logements, et donc une plus grande dégradation. Par ailleurs, d'autres textes législatifs, particulièrement le Code wallon du logement, prévoit lui aussi un chiffre de 28 m². Le Code bruxellois s'est tout simplement aligné sur le Code wallon à cet égard.

En ce qui concerne la problématique des recours et de la confirmation du refus, il y a une argumentation juridique qui prévoit un délai de 30 jours, après lequel le recours est

De voorzitter geeft een antwoord over de moeilijkheid om het advies van de Adviesraad voor de huisvesting te lezen. Dit advies heeft betrekking op het voorontwerp dat in eerste lezing aangenomen is en dat niet de tekst is die in stuk A-416/1 gedrukt is. Dit stuk is het voorontwerp dat in tweede lezing aangenomen is en aan de Raad van State voorgelegd is. De voorzitter stelt voor dat het advies van de Adviesraad voor de huisvesting gecoördineerd wordt opdat de nummering zou overeenstemmen met de tekst van het voorontwerp dat in document A-416/1 gedrukt is, anders wordt het advies volledig onleesbaar.

De staatssecretaris herinnert er nogmaals aan dat over het ontwerp van ordonnantie een meerderheidsakkoord bestaat. Het is goed mogelijk dat de commissie bij een herlezing technische amendementen moet indienen, maar het akkoord mag niet op de helling komen te staan.

De Regering zal in de uitvoeringsbesluiten realistische normen vaststellen die niet tot gevolg hebben dat het woningenbestand veroordeeld wordt. Om dit besluit op te stellen zal de Regering verwijzen naar het koninklijk besluit van 1997. Voor het ogenblik wordt een en ander in het kabinet besproken.

Het nationale eigenaarssyndicaat is lid van de Adviesraad voor de huisvesting en de vertegenwoordiger ervan heeft reeds haar standpunt over de Code kunnen bekendmaken.

Wat de vrederechters betreft heeft de Regering in de tekst iedere verwijzing naar hen geschrapt om hen niet meer bevoegdheden te geven dan die in het kader van hun bestaande functie. Dat is de reden waarom in de Code altijd over de natuurlijke rechter gesproken wordt die door het gerechtelijk Wetboek aangewezen wordt.

Wat de relaties met de gemeenten betreft, verwijst de staatssecretaris naar de tekst in de toelichting bij de artikelen, op bladzijde 18, 2de lid : « 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 ».

Wat de oppervlakte van 28 m² betreft, te weten het criterium voor de toepassing van de bijzondere wetgeving op de kleine woningen, de reden daarvan is dat men vastgesteld heeft dat er een veel groter verloop van huurders in deze woningen is. Die woningen gaan er dus ook sneller op achteruit. Andere wetteksten, in het bijzonder de Waalse Code voor de Huisvesting, bepalen eveneens een oppervlakte van 28 m². De Brusselse Code is afgestemd op de Waalse Code wat dit punt betreft.

Aangaande de problematiek van de beroepen en de bevestiging van de weigering, wordt een juridische argumentatie gevolgd volgens dewelke na een termijn van 30 dagen

considéré comme rejeté si la décision n'est pas prise. Ceci permet d'aller beaucoup plus vite, si nécessaire, au Conseil d'Etat.

Mme Dominique Braeckman reste sceptique sur l'articulation entre les normes prévues par le Code et celles des communes. A cet égard, l'intervenante cite une note de la commune de Saint-Gilles, disant que « beaucoup de communes ont leur propre stratégie d'action basée notamment sur des prescriptions comprises dans le Règlement Général de la Police. L'acteur communal travaille souvent en utilisant des règlements divers (Règlement Général de la Protection au Travail, Règlement Général sur les Installations Electriques, prescriptions issues de la législation relative à la distribution du gaz, considérations relatives aux règles de l'art en matière de plomberie, ...). L'acteur communal peut prendre des arrêtés d'inhabitabilité afin d'aider le Bourgmestre à intervenir. Le fait d'avoir un « Code du logement » va restreindre cette manière d'agir. »

Par ailleurs, l'intervenante se demande ce que représente dans le parc locatif bruxellois le nombre de petits logements. Le Secrétaire d'Etat a-t-il une estimation de ce que la gestion publique devra prendre en compte ? Y a-t-il également une estimation qui a été menée à cet égard ?

Enfin, l'intervenante s'est beaucoup intéressée à la question du saturnisme, qui pourrait être due à des canalisations en plomb. On pourrait inclure la problématique du plomb dans les normes minimales relatives à l'eau froide, dont il est question à l'article 4. Mais si l'eau chargée en plomb n'est pas bonne pour la santé, le saturnisme est aussi lié à la présence de peintures anciennes inhalées par les enfants. Dans certains quartiers, on estime à 20 % le nombre d'enfants atteints par ce problème. A l'article 4, § 1^{er}, 2^o, dans les exigences de salubrité élémentaire, ne faudrait-il pas également parler de la qualité des matériaux de construction utilisés ?

Le Secrétaire d'Etat répond à la question sur l'articulation entre les normes du Code et les normes communales : les juristes qui ont rédigé le Code ont bien veillé à cette question. Les normes ne sont pas en contradiction avec l'application de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Les communes pourront prendre des mesures plus sévères, mais certainement pas moins sévères que celles que le Code prévoit, et toujours dans les limites de leurs compétences.

En ce qui concerne le nombre de petits logements, il y a eu un recensement qui concerne uniquement les logements meublés : ce recensement faisait état de 16.000 logements meublés à Bruxelles. Quant aux petits logements, on ne sait pas exactement, mais il faudra qu'on arrive à chiffrer le nombre de logements concernés par cette législation spécifique. Le chiffre de 16.000 meublés plaide pour la thèse selon laquelle, s'il fallait délivrer 16.000 permis préa-

het beroep als verworpen beschouwd wordt, indien er geen beslissing genomen is. Op die manier kan men veel sneller naar de Raad van State stappen, indien dat noodzakelijk blijkt.

Mevrouw Dominique Braeckman blijft sceptisch over de verhouding tussen de normen van de Code en die van de gemeenten. De spreker citeert in dat verband een nota van de gemeente Sint-Gillis waarin gezegd wordt dat heel wat gemeenten hun eigen beleid bepalen, onder andere op basis van de voorschriften uit het algemene politiereglement. De gemeente maak vaak gebruik van verschillende reglementen (algemeen reglement op de arbeidsbescherming, algemeen reglement op de elektrische installaties, bepalingen uit de wetgeving op de gasdistributie, overwegingen met betrekking tot de manier waarop loodgieterijen uitgevoerd moeten worden, ...). De gemeente kan besluiten tot onbewoonbaarverklaring nemen om de burgemeester te helpen wanneer hij moet optreden. Op basis van een Huisvestingscode zal deze manier van handelen beperkt worden.

De spreker vraagt zich overigens af hoeveel kleine woningen er onder de Brusselse huurwoningen zijn. Weet de staatssecretaris ongeveer hoeveel woningen onder overheidsbeheer zullen vallen ? Is in dat verband een raming gemaakt ?

De spreker heeft met veel aandacht de kwestie van het saturnisme gevolgd, die het gevolg zou kunnen zijn van de loden leidingen. Men zou het probleem van het lood kunnen behandelen bij de minimumnormen betreffende het koud water, waarvan sprake in artikel 4. Water dat lood bevat is natuurlijk niet goed voor de gezondheid, maar het saturnisme heeft ook te maken met de aanwezigheid van oude verf die de kinderen inademen. In bepaalde wijken wordt het aantal kinderen die daaronder lijden op 20 % geschat. Moet men in artikel 4, § 1, 2^o, met betrekking tot de minimale gezondheidsvereisten, ook niet spreken over de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen ?

De staatssecretaris antwoordt op de vraag over de verhouding tussen de normen van de Code en de gemeentelijke normen : de juristen die de Code opgesteld hebben, hebben daar aandacht aan besteed. De normen zijn niet in tegenspraak met de toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. De gemeenten zullen strengere normen kunnen hanteren, maar zeker niet minder streng dan de normen die de Code oplegt en binnen de grenzen van hun bevoegdheden.

Wat het aantal kleine woningen betreft, is er een inventaris opgemaakt die enkel betrekking had op de gemeubelde woningen. Er zijn 16.000 gemeubelde woningen in Brussel. Het aantal kleine woningen is niet exact gekend, maar men zou toch een cijfer moeten kunnen plakken op het aantal woningen dat onder deze specifieke wetgeving valt. Als men het cijfer van 16.000 gemeubelde woningen als uitgangspunt neemt, betekent dit dat er 16.000 vergun-

lables en deux ans, il aurait fallu au moins 200 inspecteurs à plein temps pour y travailler.

Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat rappelle que, dans le logement social, 200 millions d'euros ont été consacrés en quatre ans à la rénovation des logements les plus critiques.

En ce qui concerne le saturnisme, le Secrétaire d'Etat est sensible à l'argumentation de Mme Dominique Braeckman, vu qu'il a connu personnellement ce problème dans certains quartiers. Il se dit assez séduit par cette proposition de parler de la qualité des matériaux dans le point sur l'exigence de salubrité élémentaire.

M. Alain Daems estime que ce projet de code répond aux préoccupations fondamentales du groupe Ecolo car il est censé répondre à la crise du logement bruxelloise. Hélas, sur certains points, ce Code ne répond qu'imparfaitement à la problématique. C'est la raison pour laquelle le groupe Ecolo dépose les amendements n° 1 à 24. L'intervenant souhaite en exposer les grands axes. Il s'agit notamment de l'état de salubrité ou d'insalubrité croissant des logements en Région bruxelloise, avec des problèmes plus criants pour les petits logements. Pour résoudre ce problème d'insalubrité, il y a d'une part le problème du manque de volonté de certaines communes et le manque de moyens pour d'autres, mais aussi d'autre part le problème du logement, qui est un élément déterminant pour cette politique de lutte contre l'insalubrité. La proposition d'ordonnance qui avait été déposé par le groupe Ecolo (n° A-200/1 – 2000/2001) et qui est jointe à la discussion de ce Code du logement paraît plus opérationnelle.

Une autre question importante est celle du prix. L'intervenant estime à cet égard que la formulation du « droit à un logement décent » manque son objectif principal : en effet, l'article 23 de la Constitution vise à ce que toute personne puisse mener une vie conforme à la dignité, mais on ne réalise pas de lien entre la qualité du logement et son prix. En effet, pour mener une vie digne, il faut non seulement un logement décent, mais il ne faut pas non plus, en payant ce logement, être privé de son budget en matière de santé, d'alimentation, d'enseignement, de loisirs, etc. Il faudrait nourrir le concept de « logement décent » en fonction du temps et des circonstances. C'est précisément une opportunité qu'ont saisie le Code wallon et le Code flamand du logement, qui ont étendu cette notion définie par la Constitution. Il faudrait donc que ce Code bruxellois du logement soit moderne et tienne compte de l'évolution dramatique de la situation du logement à Bruxelles. A cet égard, la réflexion sur les prix est immanquablement présente. Cette crise ne concerne pas seulement la qualité du logement, mais aussi son prix.

ningen op twee jaar tijd vooraf afgegeven zouden moeten worden en dat er dus tenminste 200 inspecteurs voltijds daarmee bezig hadden moeten zijn.

De staatssecretaris herinnert er overigens aan dat in het kader van de sociale huisvesting 200 miljoen euro op vier jaar tijd besteed is aan de renovatie van de woningen in de slechtste staat.

Wat het saturnisme betreft, begrijpt de staatssecretaris de argumenten van mevrouw Dominique Braeckman, want hij heeft dit probleem in bepaalde wijken zelf kunnen vaststellen. Hij ziet wel iets in dit voorstel om de kwaliteit van de materialen ter sprake te brengen in het punt over de elementaire gezondheidsvereisten.

De heer Alain Daems vindt dat dit ontwerp van de Code voldoet aan de fundamentele bezorgdheid van de Ecolo-fractie. Het ontwerp moet immers iets doen aan de crisis in de Brusselse huisvesting. Op bepaalde punten voldoet de Code jammer genoeg niet helemaal. Dat is de reden waarom de Ecolo-fractie de amendementen nummers 1 tot 24 indient. De spreker zal de krachtlijnen toelichten. Het gaat met name over de gezondheid of de toenemende ongezondheid van de woningen in het Brussels Gewest. De ergste problemen doen zich voor in de kleine woningen. Om dit probleem op te lossen, zou er enerzijds meer gedaan moeten worden door sommige gemeenten en zouden andere meer middelen moeten hebben, maar anderzijds hebben we ook te maken met het probleem van herhuisvesting, dat van doorslaggevend belang is voor dit beleid ter bestrijding van de ongezonde woningen. Het voorstel van ordonnantie dat de Ecolo-fractie heeft ingediend (nr. A-200/1 – 2000/2001) en dat bij de bespreking van deze Huisvestingscode gevoegd is, lijkt werkzamer te zijn.

Een ander belangrijke vraag is de prijs. De spreker meent in dat verband « het recht op een degelijke woning » zijn voornaamste doel voorbijschiet. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt immers dat iedereen een waardig leven moet kunnen leiden, maar er wordt geen verband gelegd tussen de kwaliteit van de woning en de prijs ervan. Om een waardig leven te kunnen leiden moet men niet enkel over een degelijke woning beschikken, maar mag de prijs voor een dergelijke woning ook niet zo hoog zijn dat men geen geld meer heeft voor gezondheid, eten, onderwijs, vrije tijd enz. Het begrip « degelijke woning » moet verschillend ingevuld worden naargelang de tijd en de omstandigheden. De Waalse Code en de Vlaamse Code voor de huisvesting hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en hebben het begrip uit de Grondwet uitgebreid. Ook de Brusselse Huisvestingscode moet moderner worden en rekening houden met de dramatische evolutie van de huisvesting in Brussel. In dat verband kan men niet anders dan over de prijzen spreken. Deze crisis heeft niet enkel betrekking op de kwaliteit van de woning, maar ook op de prijs ervan.

En ce qui concerne les logements meublés et collectifs, le groupe Ecolo reste partisan d'un contrôle *a priori*. Or, le principal argument contre ce contrôle *a priori* serait le critère du nombre d'inspecteurs nécessaires à cet égard. Le Secrétaire d'Etat avait annoncé le nombre d'environ 25 personnes. Mais il vient d'être dit que pour pouvoir délivrer 16.000 permis préalables en deux ans, il aurait fallu plus de 200 inspecteurs pendant deux ans : si tel est le cas, faisons-le ! En effet, sur le long terme, le Secrétaire d'Etat s'inquiète du coût de ce service d'inspection. Mais si on règle ce problème en amont, on élimine les coûts en aval. Dans le système de contrôle *a posteriori* préconisé par le gouvernement, de nombreux coûts seront engendrés en aval, par exemple, en cas de plainte, les frais judiciaires qui pourraient être engagés, etc. Il serait bien plus simple de travailler en amont. De plus, dès qu'un logement serait à louer, il faudrait une visite préalable, et ceci pourrait avoir un effet de baisse sur les loyers : en effet, un propriétaire serait moins enclin à se débarrasser d'un locataire s'il sait qu'il devra engager des frais consécutifs à une nouvelle visite d'inspection. Ce que l'on reproche au système *a priori*, ce sont les tares de l'ordonnance de 1993. Or, celles-ci péchaient sur un point qui était celui de la visite obligatoire du SIAMU. En effet, ce service mettait des mois avant de réaliser ces visites. Dans la proposition n° A-200/1, on ne fait plus appel aux pompiers.

Ecolo est aussi partisan d'une simplification du système, qui devient de plus en plus compliqué, singulièrement quand il s'agit d'établir un lien avec les normes communales. Le fait que les communes puissent édicter des règlements généraux contenant des normes supplémentaires, au lieu d'appliquer au cas par cas l'article 135 de la loi communale, fera en sorte qu'il y aura deux polices concurrentes : celle de l'article 135, plus celle de l'inspection régionale. Mais si on permet que les communes fassent des règlements différents, on aura une vingtaine de codes du logement : un code du logement régional et 19 codes du logement communaux. Ceci n'est pas positif. Il faut des traitements différenciés, non en fonction de zones géographiques, mais bien du type de logement.

L'intervenant juge absurde les différentes dénominations : attestation de conformité, certificat de conformité et attestation de contrôle de conformité. Le groupe Ecolo déposera un amendement pour qu'il n'y ait plus qu'un seul terme.

En ce qui concerne les droits des locataires, le groupe Ecolo reprendra l'avis du RBDH sur le Code. Il faudrait qu'un locataire puisse demander une attestation ou un certificat de conformité afin de savoir si son logement est conforme aux normes régionales, et donner au locataire la

Wat de gemeubelde en collectieve woningen betreft, blijft de Ecolo-fractie voorstander van een controle *a priori*. Het voornaamste argument tegen deze *voorafgaande* controle zou het aantal inspecteurs zijn dat noodzakelijk is om die controles uit te voeren. De staatssecretaris heeft over een aantal van 25 personen gesproken. Men heeft echter zopas gezegd dat om 16.000 voorafgaande vergunningen op twee jaar tijd te kunnen afgeven, men meer dan 200 inspecteurs gedurende twee jaar tijd nodig gehad zou hebben. Indien dat moet, moeten we dat dan ook maar doen ! De staatssecretaris maakt zich zorgen over de kosten van deze inspectiedienst op lange termijn. Als men dit probleem ruim op tijd aanpakt, heeft men achteraf ook veel minder kosten. In het systeem van de controle *a posteriori* dat door de Regering verdedigd wordt, zullen er achteraf veel kosten bijkomen, bijvoorbeeld in het geval van een klacht. Er kunnen ook gerechtskosten zijn, enz. Het zou veel gemakkelijker zijn om de koe bij de horens te vatten. Het zou veel eenvoudiger zijn om de problemen te voorzien. Bovendien zou er een bezoek moeten gebracht worden zodra een woning te huur aangeboden wordt. Op die manier zouden de huurprijzen zakken : de eigenaar zou inderdaad minder geneigd zijn om zich van een huurder te ontdoen als hij weet dat hij nieuwe kosten zal hebben bij een nieuwe inspectie. Wat men het systeem *a priori* verwijt, zijn de tekortkomingen van de ordonnantie van 1993. Die tekortkomingen hadden vooral te maken met het verplichte bezoek van de brandweer. Deze dienst liet maanden voorbij gaan alvorens deze bezoeken uit te voeren. In het voorstel nr. A-200/1 wordt geen beroep meer gedaan op de brandweer.

Ecolo is ook voorstander van een vereenvoudiging van het systeem, dat altijd maar ingewikkelder wordt, vooral wanneer een verband gelegd moet worden met de gemeentelijke normen. Als de gemeenten algemene reglementen met bijkomende normen kunnen opleggen, in plaats van artikel 35 van de gemeentewet geval per geval toe te passen, zullen er twee polities naast elkaar bestaan. De politie uit artikel 135, plus de gewestelijke inspectie. Indien men de gemeenten de mogelijkheid geeft om verschillende reglementen op te stellen, zal men een twintigtal Huisvestingscodes hebben : een gewestelijke Huisvestingscode en de 19 gemeentelijke Huisvestingscodes. Dat is geen goede zaak. Er is een verschillende behandeling nodig, niet volgens de geografische gebieden, maar wel volgens het soort woning.

De spreker vindt de verschillende benamingen absurd : conformiteitsattest, conformiteitscertificaat en attest van de conformiteitscontrole. De Ecolo-fractie zal een amendement indienen om slechts een enkele term te behouden.

Wat de rechten van de huurders betreft, zal de Ecolo-fractie het advies van de BBROW over de Code overnemen. Een huurder zou een conformiteitsattest of een conformiteitscertificaat moeten kunnen vragen om te weten of zijn woning conform de gewestnormen is. De huurder

possibilité de déposer un recours dans la négative, s'il le désire.

Enfin, il est très important que les AIS soient également acteurs du droit de gestion publique. L'intervenant a bien entendu l'argument selon lequel l'exercice de la puissance publique peut réaliser une prise en gestion. Mais les AIS sont des acteurs idéaux pour ce faire. Il faudrait que les communes puissent déléguer aux AIS la prise en gestion.

Le Secrétaire d'Etat pense qu'il y a un malentendu quand on parle de police sur les logements : il s'agit ici d'une norme de police administrative, et pas de sa mise en oeuvre concrète par un service de police. Le Secrétaire d'Etat invite l'intervenant à relire le commentaire de l'article 13, à la page 17 du projet.

Si le Code est bien appliqué, il faudrait faire le bilan de l'augmentation de la qualité des logements. Il faudra réfléchir à l'évaluation régulière de ce dispositif. On aura ainsi une base légale pour instituer l'Observatoire du logement. Il serait sain d'imaginer une évaluation quinquennale de ce Code, à la suite de laquelle il faudrait revoir certains dispositifs, ou certaines normes.

Il faudra peut-être également revoir les délais, par exemple le moment où les normes entreront en vigueur, pour ne pas risquer d'entraîner un vide locatif.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que l'ordonnance de 1993 devait concerner quelque 16.000 meublés. Depuis 1993, 3.646 demandes ont été introduites et seulement 908 octroyées. Cela démontre bien que les difficultés sont énormes.

En ce qui concerne les propositions d'amendements, il faudrait en discuter lors de la discussion des articles. A partir du moment où la philosophie et l'équilibre du texte ne sont pas remis en cause, on pourra toujours introduire des amendements techniques.

*
* *

M. Michel Lemaire rappelle l'importance de lutter contre l'insalubrité des logements. Certes, certains propriétaires ont des raisons de laisser les bâtiments vides. La législation en a tenu compte. L'intervenant a le sentiment qu'un certain laxisme caractérise le texte du projet d'ordonnance : par rapport au nombre excessif de procédures à l'encontre du propriétaire qui désire jouer le jeu de la conformité, il y a par contre trop de légèreté par rapport aux délais fixés pour les autorités. Par exemple, si rien ne se passe, il faudra plus d'un an pour obtenir un certificat.

moet ook de mogelijkheid krijgen om een beroep in te stellen wanneer dat niet het geval is.

Het is ook zeer belangrijk dat de SVK's eveneens actoren worden in het kader van het openbaar beheersrecht. De spreker begrijpt wel het argument volgens hetwelk dat enkel de uitoefening van dit recht tot een beheer kan leiden. Maar de SVK's zijn de ideale actoren om dit te doen. De gemeenten zouden het beheer moeten kunnen toevertrouwen aan de SVK's.

De staatssecretaris denkt dat er een misverstand is over de politie op de woningen : het gaat hier om een norm inzake administratieve politie, en niet over de concrete uitoefening door een politiedienst. De staatssecretaris vraagt de spreker om de toelichting bij artikel 13, op bladzijde 17 van het ontwerp opnieuw te lezen.

Indien de Code goed toegepast wordt zou men de balans moeten opmaken van de toegenomen kwaliteit van de woningen. Men moet nadenken over de manier waarop deze maatregel regelmatig geëvalueerd kan worden. Op die manier zou men over een rechtsgrond beschikken om het Observatorium voor de huisvesting op te richten. Het zou goed zijn om deze Code om de vijf jaar te evalueren en sommige maatregelen of normen opnieuw te bekijken.

Ook de termijnen moeten misschien opnieuw bekeken worden, meer in het bijzonder het ogenblik waarop de normen in werking zullen treden, om te voorkomen dat de woning niet verhuurd kan worden.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de ordonnantie van 1993 op ongeveer 16.000 gemeubelde woningen betrekking had. Sinds 1993 zijn er 3.646 aanvragen ingediend en in slechts 908 gevallen is een vergunning toegekend. Daaruit blijkt goed dat de moeilijkheden enorm groot zijn.

De voorgestelde amendementen zouden tijdens de artikelsgewijze bespreking besproken moeten worden. Als het achterliggende idee en het evenwicht van de tekst niet op de helling komen te staan, kunnen er altijd technische amendementen ingediend worden.

*
* *

De heer Michel Lemaire herinnert nogmaals aan het belang van de strijd tegen de ongezonde woningen. Sommige eigenaars hebben er immers belang bij om gebouwen te laten leegstaan. De wetgeving heeft daar rekening mee gehouden. De spreker heeft de indruk dat de tekst van het ontwerp van ordonnantie te laks is : er zijn veel te veel procedures mogelijk tegen de eigenaar die het spel van de conformiteit wil spelen, in vergelijking met de soepele termijnen die de overheid krijgt. Wanneer er bijvoorbeeld niets gebeurt, zal men meer dan een jaar nodig hebben om

Si le service d'inspection n'est pas prêt dans les délais, cela sera considéré comme un refus.

Par ailleurs, nulle part dans le texte, on ne fait appel à la justice de paix. Ce manque de référence est problématique, surtout lorsqu'il s'agit de questions d'atteinte à la vie privée.

En ce qui concerne le problème des amendes, le groupe cdH souhaite plus de précisions dans le texte, car la fourchette est large et les sommes sont parfois importantes.

L'intervenant souhaite savoir comment sera établie la facture pour les frais qui seront consécutifs aux demandes d'expertise, notamment pour évaluer la stabilité des bâtiments, les frais d'expertise pouvant être immenses.

Enfin, en ce qui concerne le droit de gestion publique, il émet des réserves par rapport aux organismes qui sont censés le mettre en oeuvre.

Le Secrétaire d'Etat répond que certains points soulevés par M. Michel Lemaire seront réexaminés au cours de la discussion par article. Pour ce qui est de la distinction entre l'inoccupation et l'abandon des bâtiments, le texte est basé sur la jurisprudence existante, ainsi que sur les dispositions existantes dans le Code flamand et wallon. Le Conseil d'Etat a confirmé la prudence dont fait preuve le texte de ce projet d'ordonnance à cet égard.

Par rapport à la lourdeur des démarches administratives, il faut savoir qu'un bailleur peut effectuer une démarche spontanée en demandant au préalable un certificat de conformité. En attendant de recevoir ce certificat, il peut toujours louer son bien, et s'il a pris lui-même l'initiative, il ne sera pas frappé par l'amende si son bien n'est pas conforme.

Le juge de paix est considéré comme le juge naturel en matière de bail et il ne faut pas le spécifier comme tel dans le texte de l'ordonnance. En ce qui concerne la gestion publique et le droit de visite, l'arrêté d'application fixera des heures de visite. Si le propriétaire refuse l'entrée de son bien, il y aura ainsi une présomption de non-conformité, mais il n'y aura pas de violation du domicile.

Les frais administratifs sont à charge du demandeur pour la partie défaillante, ce qui permet d'éviter les plaintes téméraires et vexatoires. Le reste sera à charge des pouvoirs publics.

En ce qui concerne la capacité des opérateurs immobiliers en matière de gestion publique, à la fois les SISF, la SLRB et le Fonds du logement auront la capacité d'intervenir sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

een certificaat te verkrijgen. Indien de inspectiedienst niet binnen de gestelde termijn klaar is, wordt dat als een weigering beschouwd.

Nergens in de tekst wordt een beroep gedaan op de vrederechter. Dat is een probleem, vooral wanneer het om inbreuken op privacy gaat.

Wat het probleem van de boetes betreft, wenst de cdH-fractie meer details in de tekst te hebben, omdat de bovengrens en de ondergrens ver uit elkaar liggen en de bedragen soms zeer hoog zijn.

De spreker wil weten hoe de factuur opgesteld zal worden voor de kosten voor de expertiseonderzoeken, bijvoorbeeld voor de stabiliteit van de gebouwen. De expertisekosten kunnen zeer hoog zijn.

Wat tot slot het openbaar beheersrecht betreft, heeft het lid zijn twijfels bij de instellingen die daarmee belast worden.

De staatssecretaris antwoordt dat bepaalde punten waarop de heer Michel Lemaire gewezen heeft, opnieuw besproken zullen worden tijdens de artikelswijze bespreking. Wat het onderscheid betreft tussen leegstaande en verwaarloosde gebouwen, is de tekst gebaseerd op de bestaande jurisprudentie en op de bestaande bepalingen in de Vlaamse en de Waalse Code. De Raad van State heeft de voorzichtigheid die blijkt uit de tekst van dit ontwerp van ordonnantie, in dit verband bevestigd.

Gelet op de omslachtige administratieve procedures moet men weten dat een verhuurder spontaan vooraf om een conformiteitsbewijs kan vragen. In afwachting dat dit bewijs wordt afgegeven kan hij steeds zijn goed verhuren en, indien hij zelf het initiatief genomen heeft, zal hij niet met een boete worden bestraft indien zijn goed niet conform is.

De vrederechter is de rechter die normaliter oordeelt over huurovereenkomsten en dit moet niet als dusdanig worden bepaald in de tekst van ordonnantie. In verband met het openbaar beheer en het bezoekrecht zal het uitvoeringsbesluit de bezoeken vaststellen. Indien de eigenaar weigert om zijn huis te laten bezoeken, zal er aldus een vermoeden van niet-overeenstemming zijn, maar zal er geen sprake zijn van schending van de woning.

De administratieve kosten komen voor rekening van de aanvrager voor de partij die in gebreke blijft, wat het mogelijk maakt om tergende of onbezonnen klachten te vermijden. De rest komt ten laste van de overheid.

In verband met de mogelijkheden van de openbare vastgoedbeheerders in verband met het openbaar beheer, zullen zowel de OVM's, de BGHM en het Woningfonds overal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen optreden.

M. Michel Lemaire soulève encore le problème des frais à charge de l'opérateur public qui réalise la gestion publique, ces frais devant être remboursés par le propriétaire défaillant, qui néanmoins percevra un loyer. Or, on dit que le bénéficiaire de ces logements pris en gestion publique doit remplir les conditions du logement social. Comment donc un locataire social pourra-t-il à la fois payer le propriétaire et rembourser les frais consentis par l'opérateur public ?

Le Secrétaire d'Etat précise que le candidat locataire doit remplir les conditions d'admission au logement social. Ces conditions concernent donc seulement l'accès à ce type de logement.

M. Michel Lemaire demande ce qu'il en est du loyer qu'il devra payer. L'orateur exprime toute sa crainte par rapport à la faisabilité d'un tel dispositif : quelqu'un qui se trouve dans les conditions du logement social dispose d'un bail à vie, ce qui ne serait pas le cas dans de tels logements, que le propriétaire pourra toujours reprendre à tout moment.

*
* *

Le Président propose d'articuler la discussion générale autour des 26 questions posées par M. de Clippele.

A ce stade de la discussion générale, vu la technicité et la complexité des débats, le Secrétaire d'Etat s'est fait entourer de son directeur de cabinet, M. Stefan Verschuere, et d'un expert, M. Jérôme Sohier, directeur du Centre de droit public de l'ULB. Leurs interventions devront être comprises comme des réponses du Secrétaire d'Etat.

*
* *

1. Comment pourra-t-on reloger les personnes en situation irrégulière ?

En effet, il est avéré que 19 % des logements bruxellois ne répondent pas aux normes. Le RBDH porterait ce chiffre à 50 %. Ne devrait-on pas moduler l'application du Code du logement en s'attaquant dans un premier temps au pourcentage de logements se trouvant dans la situation la plus criante ? En effet, si on applique le texte tel quel, on risquerait d'aboutir à une application discriminatoire de la législation, en pénalisant des propriétaires d'habitations moins insalubres, alors que des propriétaires de logements tout à fait insalubres ne seraient pas sanctionnés. M. Olivier de Clippele propose donc de moduler l'application du Code dans le temps et la sévérité

De heer Michel Lemaire wijst nog op het probleem van de kosten voor rekening van de openbaar vastgoedbeheerder die het openbaar beheer uitoefent. Deze kosten moeten worden terugbetaald door de eigenaar die in gebreke blijft die evenwel een huur zal ontvangen. Men zegt echter dat de begunstigde van deze openbaar beheerde woningen aan de voorwaarden inzake sociale woning moet voldoen. Hoe zal een sociale huurder tegelijk de eigenaar kunnen betalen en de kosten die de openbare vastgoedbeheerder heeft gemaakt, terugbetalen ?

De staatssecretaris preciseert dat de kandidaat-huurder moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden inzake sociale woningen. Die voorwaarden hebben dus alleen betrekking op de toegang tot zo'n woning.

De heer Michel Lemaire vraagt hoe het zit met de huur die hij zou moeten betalen. De spreker vreest voor de uitvoerbaarheid van zo'n bepaling. Iemand die voldoet aan de voorwaarden inzake sociale woningen beschikt over een huurovereenkomst voor het leven, wat niet het geval zou zijn met dergelijke woningen die de eigenaar steeds op ieder ogenblik kan overnemen.

*
* *

De voorzitter stelt voor om de algemene bespreking af te stemmen op de 26 vragen die de heer de Clippele heeft gesteld.

In deze fase van de algemene bespreking en gelet op de technische aspecten en de complexiteit van de debatten, heeft de Staatssecretaris zijn kabinetschef meegebracht, de heer Stefan Verschuere, alsook een deskundige, de heer Jérôme Sohier, directeur van het centrum voor publiek recht van de ULB. Wat gezegd wordt, dient te worden beschouwd als antwoorden van de Staatssecretaris.

*
* *

1. Hoe zal men de personen die niet in orde zijn met de regelgeving kunnen herhuisvesten ?

Er is immers gebleken dat 19 % van de Brusselse woningen niet aan de normen voldoet. Volgens de BBROW zou het om 50 % gaan. Zou men de Huisvestingscode niet stapsgewijs moeten toepassen en in een eerste fase de woningen aanpakken waarmee het het ergst is gesteld ? Als men de huidige tekst toepast, zou dat kunnen leiden tot een discriminerende toepassing van de wetgeving waarbij de eigenaars van minder ongezonde woningen benadeeld worden, terwijl de eigenaars van volledig ongezonde woningen niet gestraft zouden worden. De heer Olivier de Clippele stelt bijgevolg voor om de Huisvestingscode stapsgewijs en naar gelang van de gevallen al dan niet streng toe te passen.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'avant toute chose, il convient d'être précis lorsque l'on fait référence aux résultats chiffrés d'une enquête. Selon toute vraisemblance, les chiffres sur lesquels M. de Clippele appuie son intervention proviennent d'une enquête « diversité urbaine » de 1998. Selon cette enquête, ce sont bien 19 % des logements qui n'ont pas le petit confort et non pas 19 % des logements qui sont insalubres.

L'importante question du nombre de logements qui seront touchés par le Code doit être analysée en trois points. Tout d'abord, les normes qui seront édictées par le Gouvernement sont le fruit d'un groupe de travail, composé d'experts et de travailleurs de terrain, supervisé par le Gouvernement. Ces normes visent à retirer du marché (soit via la fermeture, soit, et c'est l'objectif, via la rénovation) les logements « dangereux » pour leurs locataires. Mais il est évident qu'il a été tenu compte des caractéristiques du bâti bruxellois et de son état. Les chiffres de logements touchés seront donc, dans un premier temps, moins élevés que ceux qui ont été cités. Deuxièmement, une période transitoire sera prévue, afin de permettre aux propriétaires d'effectuer ces petits travaux de mise en conformité. Troisièmement, il a été convenu d'adopter des normes proches de celles figurant dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997. En conséquence, les logements mis en location aujourd'hui doivent déjà répondre à la plupart des futures normes. Mais une différence importante existe quant aux conséquences en cas de non-respect de celles-ci. L'arrêté royal ne régite en effet que les relations contractuelles privées entre le bailleur et le locataire, alors que le Code fixe des normes s'appliquant *erga omnes* et dont les autorités publiques garantiront le respect.

M. Alain Daems souhaite recevoir plus d'explications sur la période transitoire. De quelle durée sera celle-ci ? Cette période transitoire ne servira-t-elle qu'à permettre des travaux de mise en conformité ? Dans la question posée par M. de Clippele, il est fait allusion à deux types de propriétaires : ceux disposant de logements tout à fait insalubres et d'autres disposant de logements un peu moins insalubres. Quels sont ces propriétaires ? Comment va-t-on les distinguer ? Cette distinction se fera-t-elle sur la base d'une visite domiciliaire ou d'une déclaration sur l'honneur ?

Le Secrétaire d'Etat répond que la période transitoire sera celle définie entre la publication de l'arrêté et son entrée en vigueur. Cette période devra être décidée au gouvernement, mais il est question de 6 mois environ.

M. Olivier de Clippele rappelle quelle est la réalité des propriétaires confrontés aux corps de métier : il leur faut parfois six mois pour obtenir un devis. C'est pourquoi cette période transitoire lui paraît un peu courte.

De staatssecretaris preciseert vooreerst dat, indien men naar cijferresultaten van een enquête verwijst, men de precieze cijfers moet vermelden. Naar alle waarschijnlijkheid komen de cijfers waarop de heer de Clippele steunt in zijn betoog, van een enquête « stadsdiversiteit » van 1998. Volgens die enquête is het wel degelijk 19 % van de woningen die geen klein comfort hebben en niet 19 % van de woningen die ongezonder zijn.

De belangrijke kwestie van het aantal woningen dat onder de toepassing valt van de Huisvestingscode moet in drie punten worden onderzocht. In de eerste plaats zijn de normen die door de Regering zullen worden gesteld, opgesteld door een werkgroep bestaande uit deskundigen en veldwerkers onder de supervisie van de Regering. Die normen hebben tot doel de woningen die « gevaarlijk » zijn voor de huurders van de markt te halen (ofwel door sluiting, ofwel, en dat is de bedoeling, via renovatie). Er is uiteraard rekening gehouden met de kenmerking van de Brusselse woningen en met de toestand ervan. De cijfers in verband met de woningen die onder de toepassing vallen zullen dus in een eerste fase minder hoog zijn dan die welke vermeld zijn. Ten tweede zal er een overgangperiode worden vastgesteld om het de eigenaars mogelijk te maken die kleine werken, om de woning in overeenstemming te brengen, uit te voeren. Ten derde is overeengekomen om normen te stellen die vergelijkbaar zijn met die welke gesteld zijn in het koninklijk besluit van 8 juli 1997. Bijgevolg moeten de woningen die nu te huur worden aangeboden reeds voldoen aan de meeste toekomstige normen. Er is echter een groot verschil in verband met de gevolgen ingeval de normen niet worden geëerbiedigd. Het koninklijk besluit regelt immers slechts de persoonlijke contractuele relaties tussen de verhuurder en de huurder, terwijl de Huisvestingscode normen stelt die van toepassing zijn *erga omnes* en waarvan de overheid de eerbiediging zal garanderen.

De heer Alain Daems wenst meer uitleg over de overgangperiode. Hoe lang zal die duren ? Zal die overgangperiode alleen dienen om de mogelijkheid te bieden om werken uit te voeren om de woning in overeenstemming te brengen ? In de vraag die de heer de Clippele heeft gesteld is melding gemaakt van twee soorten eigenaars : zij die over volkomen ongezonde woningen beschikken en andere die beschikken over woningen die iets minder ongezond zijn. Wie zijn die eigenaars ? Hoe zal men een onderscheid maken ? Zal dit onderscheid steunen op een huisbezoek of op een verklaring op erewoord ?

De staatssecretaris antwoordt dat de overgangperiode de periode zal zijn tussen de bekendmaking van het besluit en de inwerkingtreding. Hierover zal de Regering beslissen, maar er is sprake van ongeveer zes maanden.

De heer Olivier de Clippele herinnert er aan dat eigenaars die werken moeten laten uitvoeren soms zes maanden moeten wachten op een bestek. Daarom lijkt die overgangperiode hem wat kort.

Le Secrétaire d'Etat répond que ce débat sera mené au gouvernement et au Conseil consultatif du logement.

Pour M. Alain Daems, cette question revêt une grande importance. Le groupe Ecolo a déposé une proposition en 1999, et depuis lors, son groupe n'a cessé de fustiger la lenteur avec laquelle le gouvernement traitait la matière. Cette lenteur semble ici se confirmer une fois de plus. Il est inadmissible qu'on demande aux membres de la commission d'acheter un chat dans un sac. La mauvaise nouvelle que vient d'annoncer le Secrétaire d'Etat est que l'entrée en vigueur de ce code n'est pas pour tout de suite.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il faut rester réaliste : quand une législation plus contraignante doit entrer en vigueur, il faut permettre aux gens de s'adapter. C'est un minimum. Autrement, ce serait le chaos. La longueur de la période transitoire sera une question qui sera tranchée par le gouvernement : il faudra aller le plus vite possible, mais aussi laisser le temps aux propriétaires de mobiliser les corps de métier.

Le Secrétaire d'Etat précise que l'on ne parle ici que de normes minimales : celles-ci ne seront pas très différentes des normes de l'arrêté royal de 1997. Ces normes ne poseront donc pas trop de problèmes aux bons propriétaires. Le problème sera surtout pour les marchands de sommeil et les bailleurs de taudis.

*
* *

2. *M. Olivier de Clippele demande s'il est possible d'obtenir le projet d'arrêté d'application du code, avant de se prononcer sur l'ordonnance elle-même.*

Pour le Secrétaire d'Etat, l'intérêt de mettre ces normes dans un arrêté du Gouvernement réside justement dans cette souplesse, et l'éventuel besoin de procéder à une adaptation dans l'avenir. Le contenu des normes applicables est actuellement en discussion au Gouvernement; il est donc prématuré de remettre un texte. Pour le reste, ainsi qu'il a déjà pu le signaler, ces normes sont une adaptation aux réalités du bâti bruxellois de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

Le Secrétaire d'Etat n'est donc pas en mesure de remettre aux commissaires le projet d'arrêté qui relève exclusivement du gouvernement. Le tout est de cadrer le mieux possible ces futurs arrêtés dans l'ordonnance elle-même.

M. Vincent De Wolf a bien entendu les arguments du Secrétaire d'Etat, qu'il trouve tout à fait compréhensibles au point de vue technique. Par contre, au point de vue politique, c'est déplorable, car l'essentiel du débat échappera ainsi au Parlement.

De staatssecretaris antwoordt dat die kwestie zal worden besproken in de Regering en in de Adviesraad voor de huisvesting.

Voor de heer Alain Daems is die kwestie van groot belang. De Ecolo-fractie heeft in 1999 een voorstel ingediend en sedertdien hekelt zijn fractie het feit dat de Regering de zaken te traag aanpakt. Het is onaanvaardbaar dat men de leden van de commissie vraagt een kat in de zak te kopen. Het slechte nieuws dat de staatssecretaris zopas heeft aangekondigd is dat de inwerkingtreding van deze Huisvestingscode niet voor meteen is.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat men realistisch moet blijven. Wanneer een strengere wetgeving in werking moet treden, moet men de mensen de kans geven om zich aan te passen. Dit is het minimum, anders heerst er chaos. Over de duur van de overgangperiode zal de regering moeten beslissen. Men zal zo snel mogelijk moeten gaan, maar ook aan de eigenaars de tijd gunnen om de werken uit te voeren.

De staatssecretaris preciseert dat men hier slechts over minimumnormen spreekt. Die zullen niet sterk verschillen van de normen van het koninklijk besluit van 1997. Voor de goede eigenaars zullen die normen geen probleem opleveren. Er zullen voornamelijk problemen zijn met de huisjesmelkers en de verhuurders van krotten.

*
* *

2. *De heer Olivier de Clippele vraagt of het mogelijk is te beschikken over het ontwerp van besluit ter uitvoering van de Huisvestingscode alvorens zich uit te spreken over de ordonnantie zelf.*

Voor de staatssecretaris is het interessanter om die normen in een besluit van de Regering te stellen, omdat zulks meer soepelheid biedt voor het geval dat men de normen in de toekomst wil aanpassen. De inhoud van de normen wordt thans besproken in de Regering; het is dus te vroeg om een tekst te bezorgen. Voor het overige zijn die normen, zoals hij eerder reeds heeft gezegd, een aanpassing van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 aan de toestand van de Brusselse woningen.

De staatssecretaris kan het ontwerp van besluit dus niet bezorgen aan de commissieleden. Dit ontwerp is een exclusieve bevoegdheid van de Regering. Het gaat er dus om deze toekomstige besluiten zo goed mogelijk af te stemmen op de ordonnantie zelf.

De heer Vincent De Wolf vindt de argumenten van de staatssecretaris volkomen begrijpelijk uit technisch oogpunt. Uit politiek oogpunt daarentegen betreurt hij echter een en ander omdat het Parlement grotendeels buiten spel wordt gezet.

M. Michel Lemaire abonde dans le sens de M. Vincent De Wolf : il existe des inter-cabinets qui mènent ce genre de travail au sein du gouvernement : les partis de la majorité ont donc une marge de manœuvre. Il faudrait donc amener un maximum de précisions dans l'ordonnance.

Le Secrétaire d'Etat répond que les dispositions de l'article 4 du projet ne sont pas particulièrement floues. Cette ordonnance-ci est beaucoup plus complète que l'arrêté royal de 1997. Il est par exemple très difficile de détailler des mètres dans une ordonnance. Si on fait cela, on a très peu de marge au sein du gouvernement, or il faut lui laisser la marge et la liberté d'adapter ces dispositions.

M. Vincent De Wolf n'est pas du tout d'accord avec le Secrétaire d'Etat. La disposition de l'article 4, § 1^{er}, 1^o, ne veut absolument rien dire : l'orateur estime que le texte est indigent. Il faudrait étoffer l'article 4, pour préciser dans quelle direction ces normes doivent aller. Ce n'est pas un détail technique de dire qu'il faut autant de m² par personne.

M. Alain Daems marque son accord avec les propos de M. Vincent De Wolf. Le Secrétaire d'Etat a déjà fait preuve d'une ouverture en communiquant à la commission des textes non officiellement approuvés par le gouvernement. Même si ces textes ne sont pas encore adoptés, on sait quelle est la direction qu'ils doivent prendre. Il faut éviter d'acheter un chat dans un sac.

Le Secrétaire d'Etat affirme qu'il n'a pas de problème à remettre le texte du projet d'arrêté dès qu'il sera approuvé en première lecture par le gouvernement.

M. Alain Daems estime que si le Conseil consultatif du logement dispose de ce texte, il est logique que la commission en dispose aussi.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que si on veut être trop précis dans l'ordonnance, on figera les dispositions. A trop préciser les normes dans la loi, on risque de s'imposer un carcan trop rigide.

M. Vincent De Wolf pense que l'essentiel doit encore venir. En effet, on part d'une situation où il n'y a rien pour se diriger vers une situation où toutes les préoccupations sont rencontrées. Où se situera la barre ? Qui va établir ces normes ? Le texte tel quel ne veut rien dire.

Le Secrétaire d'Etat rappelle les dispositions de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale du preneur : « le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

De heer Michel Lemaire is het eens met de heer Vincent De Wolf : dit regeringswerk wordt tijdens interkabinettenvergadering uitgevoerd : de partijen van de meerderheid hebben dus een manoeuvreerruimte. Er zouden dus zoveel mogelijk preciseringen moeten worden gegeven in de ordonnantie.

De staatssecretaris antwoordt dat de bepalingen van artikel 4 van het ontwerp niet bijzonder vaag zijn. Deze ordonnantie is veel vollediger dan het koninklijk besluit van 1997. Het is bijvoorbeeld zeer moeilijk om precieze voorwaarden te stellen in een ordonnantie. Indien men dat doet laat men zeer weinig speelruimte aan de Regering en men moet de regering die ruimte geven en de vrijheid laten om deze bepalingen aan te passen.

De heer Vincent De Wolf is het helemaal niet eens met de staatssecretaris. De bepaling van artikel 4, §1, 1^o, wil helemaal niets zeggen. De spreker vindt dat de tekst echt pover is. Men zou artikel 4 duidelijker moeten formuleren om te preciseren in welke richting deze normen moeten gaan. Het is geen technisch detail dat er zoveel m² per persoon moeten zijn.

De heer Alain Daems is het eens met de heer Vincent De Wolf. De staatssecretaris heeft reeds een tipje van de sluier opgelicht en de commissie niet officieel goedgekeurde teksten van de regering bezorgd. Ook al zijn die teksten nog niet goedgekeurd, men weet in welke richting ze moeten gaan. Men moet vermijden dat men een kat in de zak koopt.

De staatssecretaris bevestigt dat hij de tekst van het ontwerp van besluit wil bezorgen zodra de tekst in eerste lezing door de Regering is goedgekeurd.

De heer Alain Daems meent dat, als de Adviesraad voor de huisvesting over die tekst beschikt, het logisch is dat ook de commissie hierin inzage kan krijgen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat, als men alles wil verduidelijken in de ordonnantie, de bepalingen niet meer zullen kunnen worden aangepast. Als men de normen te zeer preciseert in de wet loopt men het risico dat men een te strak keurslijf oplegt.

De heer Vincent De Wolf meent dat het voornaamste nog moet komen. Men vertrekt immers van een situatie waarin er niets is en men begeeft zich naar een situatie waarin alles geregeld wordt. Waar zal men de lat leggen ? Wie zal deze normen vaststellen ? De tekst als zodanig wil niets zeggen.

De staatssecretaris herinnert aan de bepalingen van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 in verband met de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder. Dit artikel luidt : « het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaar-

Le roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1^{er}. ».

A vouloir être trop précis, on va s'empêcher d'avoir un code évolutif, qui s'adapte au marché locatif. Le Secrétaire d'Etat s'en tient à la décision du gouvernement. La référence pour le moment est l'arrêté royal de 1997.

M. Vincent De Wolf demande s'il paraît exclu que le Secrétaire d'Etat dépose une note explicitant l'article 4. Quel serait, pour le Secrétaire d'Etat, le nombre de m² par logement ? La commission votera-t-elle le code avant que le Secrétaire d'Etat ne remette le projet d'arrêté ?

Le Secrétaire d'Etat souhaite que ce code soit voté sans tarder : il y a urgence en la matière.

M. Michel Lemaire estime indécent de parler d'urgence, alors que le gouvernement a traîné si longtemps. Il n'est pas interdit aux membres de la majorité de déposer un amendement pour dire dans quel sens cet article 4 doit aller.

Le président a entendu la proposition du Secrétaire d'Etat de faire parvenir le projet d'arrêté à la commission, en même temps qu'au Conseil consultatif du logement, après approbation en première lecture par le gouvernement. M. Vincent De Wolf souhaite-t-il refuser de voter le code tant qu'il ne dispose pas du projet d'arrêté ?

M. Vincent De Wolf affirme qu'il veut bien déposer un amendement, mais il serait plus logique, comme le Secrétaire d'Etat a déjà travaillé sur cette question, de mettre une note en annexe au rapport. L'orateur affirme ne pas vouloir retarder l'entrée en vigueur de ce texte.

M. Olivier de Clippele estime que la proposition du Secrétaire d'Etat est raisonnable. L'intervenant préfère disposer d'un texte clair, mais il est vrai que cela retarderait encore plus l'entrée en vigueur du code.

M. Alain Daems demande si cela signifie que l'approbation en première lecture du projet d'arrêté par le gouvernement pourrait intervenir avant le vote par la commission de ce projet de code.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il est exclu de lier l'un à l'autre. Il souhaite que les travaux avancent et que le code soit voté le plus vite possible. Dès que l'arrêté sera pris, il le soumettra à la commission. Mais il n'est pas possible de lier l'un à l'autre.

*
* *

heid. Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt. De Koning stelt de voorwaarden vast waaraan ten minste voldaan moet zijn opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten bepaald in het eerste lid. ».

Als men te precies wil zijn belet men dat een Huisvestingscode verandert en zich aanpast aan de huurmarkt. De staatssecretaris houdt zich aan de beslissing van de Regering. De referentie voor het ogenblik is het koninklijk besluit van 1997.

De heer Vincent De Wolf vraagt of het uitgesloten lijkt dat de staatssecretaris een nota geeft met uitleg over artikel 4. Wat zal volgens de staatssecretaris het aantal m² per woning zijn? Zal de commissie de code goedkeuren voor de staatssecretaris het ontwerp van besluit afgeeft ?

De staatssecretaris wenst dat deze code onverwijld wordt goedgekeurd. Zulks is dringend nodig.

De heer Michel Lemaire vindt dat het onfatsoenlijk is van dringende noodzaak te spreken terwijl de regering zolang getalmd heeft. Het is de leden van de meerderheid niet verboden een amendement in te dienen om te zeggen in welke richting dit artikel 4 moet gaan.

De staatssecretaris heeft volgens de voorzitter voorgesteld om het ontwerpbesluit aan de commissie te bezorgen op hetzelfde ogenblik dat het aan de Adviesraad voor de huisvesting wordt bezorgd na goedkeuring en eerste lezing door de regering. Wenst de heer Vincent De Wolf te weigeren dat er over de Huisvestingscode wordt gestemd zolang hij niet over het ontwerpbesluit beschikt ?

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij wel degelijk een amendement wil indienen maar dat het logischer zou zijn dat er een nota als bijlage bij het verslag wordt gevoegd aangezien de staatssecretaris die kwestie reeds bestudeerd heeft. De spreker zegt dat hij de inwerkingtreding van deze tekst niet wil uitstellen.

De heer Vincent De Wolf vindt het voorstel van de staatssecretaris redelijk. Hij zou liever een duidelijke tekst hebben, maar het is juist dat dit inwerkingtreding van de Huisvestingscode nog meer zou uitstellen.

De heer Alain Daems vraagt of dit betekent dat de goedkeuring in eerste lezing van het ontwerpbesluit door de Regering nog vóór de stemming van dit ontwerp van Huisvestingscode in de commissie zou kunnen plaatshebben.

De staatssecretaris antwoordt dat het uitgesloten is dat het een aan het andere wordt gekoppeld. Hij wenst dat de werkzaamheden doorgaan en dat de Huisvestingscode zo snel mogelijk wordt goedgekeurd. Zodra het besluit is goedgekeurd, zal hij het aan de commissie voorleggen. Het is echter niet mogelijk om beide aan elkaar te koppelen.

*
* *

3. *En ce qui concerne les normes minimales, peut-on dire qu'il existe des normes maximales et minimales ? M. Olivier de Clippele pense qu'il faut plutôt parler de normes tout court : on est dans les normes ou on ne l'est pas. En effet, lorsque des experts devront réaliser un rapport d'habitabilité sur la base de ces normes, il faudra tenir compte qu'entre-temps une loi fédérale aura été approuvée, instituant les experts immobiliers. En conséquence de cette loi, avant qu'un expert ne déclare un logement conforme, il couvrira d'abord sa propre responsabilité et appliquera les normes d'une manière stricte. Il convient également de distinguer les différentes sortes de normes.*

– *Les normes de stabilité : si un logement ne répond pas à de telles normes, cela signifie qu'il faut le démolir. Il faudrait donc prévoir d'autres systèmes d'amendes pour les logements qui ne répondent pas à ces normes de stabilité.*

– *Les tuyaux en plomb : il n'en est nulle part question dans le texte. Or, une directive européenne existe déjà à ce propos. On sait pertinemment bien que les tuyaux en plomb nuisent gravement à la santé. Pourquoi n'en a-t-on pas parlé dans le texte, puisqu'il faudra bientôt traduire cette directive européenne en droit belge ?*

– *En ce qui concerne les ascenseurs, on constate un problème de sécurité évident. En effet, on peut déplorer en Belgique, environ un accident mortel tous les deux ans. Seul le RGPT (Règlement général sur la protection du travail) prévoit des normes pour les ascenseurs. Les travailleurs sont donc davantage protégés que les résidents. Ainsi, on a pu constater que beaucoup de concierges avaient été congédiés dans les grands immeubles. Or, on sait qu'une directive européenne va bientôt être prise en cette matière. Il y a également un important lobby d'ascensoristes. Ceux-ci trouvent qu'il est inacceptable à l'heure actuelle d'avoir des ascenseurs sans double porte. Or ces ascensoristes installent encore toujours des ascenseurs avec une simple porte. Il faudrait également tenir compte de cet aspect.*

L'orateur en tire comme conclusion que les critères de sécurité et de salubrité ne sont donc pas si objectifs qu'il n'y paraît à première vue.

Le Secrétaire d'Etat rappelle tout d'abord que la responsabilité de l'expert, qui n'est tenu que par une obligation de moyens, est, comme pour le contrôle technique automobile ou les chirurgiens par exemple, limitée à la faute lourde. Il faut bien voir que les experts travailleront pour le Service d'inspection régionale et que toutes les décisions sont prises par les pouvoirs publics et pas par les experts.

Les exigences élémentaires fixées en vertu du Code doivent permettre aux Bruxellois de se loger dans un logement

3. *Kan men in verband met de minimumnormen zeggen dat er maximum- en minimumnormen bestaan ? De heer Olivier de Clippele vindt dat men veeleer van normen zonder meer moet spreken : ofwel neemt men de normen in acht ofwel doet men dat niet. Wanneer deskundigen op basis van deze normen een woonbaarheidsverslag zullen moeten opstellen, zal men er immers mee rekening moeten houden dat er ondertussen een federale wet tot erkenning van de vastgoeddeskundigen zal zijn goedgekeurd. Deze wet zal tot gevolg hebben dat een deskundige eerst zijn eigen verantwoordelijkheid dekt en de normen strikt toepast voordat hij een woning conform de normen verklaart. Er dient eveneens een onderscheid te worden gemaakt tussen de verschillende soorten normen.*

– *De stabiliteitsnormen : als een woning niet voldoet aan dergelijke normen, betekent dat dat ze gesloopt moet worden. Er zouden bijgevolg andere boeteregelingen ingevoerd moeten worden voor de woningen die niet voldoen aan deze stabiliteitsnormen.*

– *De loden leidingen : daarvan is nergens sprake in de tekst. Hierover bestaat echter al een Europese richtlijn. Men weet heel zeker dat loden leidingen de gezondheid ernstig schaden. Waarom wordt daarvan niet gesproken in de tekst, aangezien deze Europese richtlijn binnenkort in het Belgisch recht zal moeten worden omgezet ?*

– *Wat de liften betreft, is het duidelijk dat er een veiligheidsprobleem is. In België doet er zich immers om de twee jaar een dodelijk ongeval voor. Alleen het algemeen reglement op de bescherming van de arbeid voorziet in normen voor de liften. De werknemers zijn dus beter beschermd dan de bewoners. Men heeft kunnen vaststellen dat veel conciërges ontslagen werden in de grote flatgebouwen. Men weet echter dat er binnenkort een Europese richtlijn terzake zal worden aangenomen. De liftenfabrikanten hebben ook een invloedrijke lobby. Zij vinden het onaanvaardbaar dat er thans nog liften zonder dubbele deur worden gebruikt. Zij installeren echter nog altijd liften met een enkele deur. Met dat aspect zal eveneens rekening moeten worden gehouden.*

De spreker trekt daaruit de conclusie dat de veiligheids- en gezondheidsnormen bijgevolg niet zo objectief zijn als op het eerste gezicht lijkt.

De staatssecretaris herinnert er in de eerste plaats aan dat de verantwoordelijkheid van de deskundige, die slechts door een middelenverbintenis gehouden is, beperkt is tot de zware fout zoals dat het geval is met de autokeuring of met de chirurgie. De deskundigen zullen werken voor de Gewestelijke Inspectiedienst en alle beslissingen zullen worden genomen door de overheid en niet door de deskundigen.

De elementaire vereisten die krachtens de Huisvestingscode worden gesteld moeten het de Brusselaars mogelijk

qui ne présente pas de dangerosité pour leur santé et leur sécurité. Les éléments auxquels M. de Clippele fait allusion dans sa question sortent de la définition de « normes minimales » et sont régis par d'autres réglementations. Il appartiendra au Gouvernement, d'adapter ces normes dans le futur, si le besoin s'en faisait sentir. Il n'appartient pas au Secrétaire d'Etat d'analyser ici la situation politique des lobbies ascensoristes mais bien celle du logement. Des logements insalubres et dangereux ne comportent généralement pas d'ascenseur. Il est important aussi de ne pas mélanger normes minimales pour qu'un logement puisse être mis en location et normes minimales de construction.

M. Olivier de Clippele estime que la portée d'une expertise est toujours difficile à établir en droit. Dès que l'expert a conclu, il est très difficile au juge ou à l'autorité administrative d'aller à l'encontre de l'avis remis par l'expert. Celui-ci est tenu, certes, par une obligation de moyens, mais en sera-t-il toujours ainsi ? Si un accident a lieu par après, quelle sera la responsabilité professionnelle de l'expert ?

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'un expert n'est tenu que de sa faute lourde.

*
* *

4. *Il est prévu dans le texte que le gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires pour certaines catégories de logements. De quelles catégories s'agit-il ?*

A défaut de satisfaire ces exigences, des sanctions allant de 3.000 à 25.000 EUR par logement sont prévues. Donc, si une maison comporte quatre logements, la sanction ira de 12.000 à 100.000 EUR. Il est également prévu une indexation pour ces montants : selon quel indice ? Cette indexation ne peut aller qu'à la hausse ou peut-elle aussi aller à la baisse ? Quels critères de gradation de l'amende le gouvernement établira-t-il ?

Pour le Secrétaire d'Etat, Les normes qui seront fixées dans un arrêté du Gouvernement s'appliqueront à toutes les catégories de logements mis en location. Il appartiendra au Gouvernement de les adapter ou d'adopter d'autres normes pour des types particuliers de logements, comme les « kots » d'étudiants par exemple.

Toutes les sanctions font référence à l'article 4 et donc aux normes édictées par le Gouvernement. Le Code du logement vise à protéger les locataires en incitant les propriétaires à effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires. Dans ce souci de protection du locataire, si un propriétaire met en location plusieurs logements dans un même immeuble et que chacun de ces logements se trouve en infraction, le propriétaire se verra imposer une amende par logement.

maken een andere woning te vinden die geen gevaar oplevert voor hun gezondheid en hun veiligheid. De elementen waarnaar de heer de Clippele verwijst in zijn vraag komen uit de definitie van minimale normen en vallen onder andere reglementeringen. Het is aan de Regering om deze normen in de toekomst, indien nodig, aan te passen. Het is niet aan de staatssecretaris om hier de politieke situatie van de lobbies van de liftenproducenten te onderzoeken, maar wel die van de situatie van de huisvesting. Ongezonde en gevaarlijke woningen hebben doorgaans geen lift. Tevens mogen minimale normen voor huurwoningen niet worden verward met minimale bouwnormen.

De heer Vincent De Wolf meent dat het altijd moeilijk is om de waarde van een deskundigenonderzoek juridisch te bepalen. Zodra de deskundige zijn onderzoek heeft afgerond, is het voor de rechter of voor de administratieve overheid moeilijk om in te gaan tegen het advies dat de deskundige heeft afgegeven. De deskundige is weliswaar gebonden door een middelverbinding, maar zal dit steeds zo zijn ? Als er nadien een ongeval gebeurt, wat zal de beroepsverantwoordelijkheid zijn van de deskundige ?

De staatssecretaris herinnert eraan dat een deskundige slechts verantwoordelijk is voor zijn zware fout.

*
* *

4. *In de tekst staat dat de Regering bijkomende criteria kan uitvaardigen voor bepaalde categorieën van woningen. Om welke categorieën gaat het ?*

Als deze verplichtingen niet worden nagekomen, kunnen er boetes van 3.000 tot 25.000 euro per woning worden opgelegd. Als een huis uit vier woningen bestaat, zal de boete bijgevolg van 12.000 tot 100.000 euro gaan. Deze bedragen worden eveneens geïndexeerd : volgens welk indexcijfer ? Kan het alleen maar gaan om een positieve indexering of ook om een negatieve indexering ? Welke criteria zal de regering opstellen voor de gradatie van de boete ?

Volgens de staatssecretaris zullen de normen die in een regeringsbesluit zullen worden vastgesteld van toepassing zijn op alle categorieën van huurwoningen. De Regering zal ze kunnen aanpassen of nieuwe normen stellen voor bijzondere types van woningen zoals de studentenkoten bijvoorbeeld.

Alle sancties hebben betrekking op artikel 4 en dus op de normen gesteld door de Regering. De Huisvestingscode is bedoeld om de huurders te beschermen door de eigenaars ertoe aan te zetten de nodige werken te laten uitvoeren om de woning in overeenstemming te brengen met de normen. Indien een eigenaar verschillende woningen in eenzelfde gebouw verhuurt en elk van die woningen niet in orde is, dan zal de eigenaar een boete krijgen per woning.

L'arrêté du Gouvernement prévoira le mécanisme d'indexation, qui sera similaire à tous ceux déjà existants pour indexer des montants fixés par la loi. Quant à la gradation, il appartiendra au Directeur du Service d'inspection régionale d'analyser la gravité de l'infraction et les responsabilités en tenant compte de l'ensemble des éléments mis à sa disposition par son service et par le propriétaire.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, précise, à propos de la gradation de l'amende, que celle-ci devra, comme tout acte administratif, être motivée. Le contrôle de cette motivation se fait par le Conseil d'Etat. La motivation doit porter à la fois sur le montant de l'amende et sur la proportionnalité de celle-ci par rapport à l'infraction commise : si l'amende est disproportionnée, la décision pourrait être cassée par le Conseil d'Etat. Il y aura donc un contrôle jurisprudentiel qui encadrera le choix de l'amende.

M. Olivier de Clippele rappelle que l'amende ira de 3.000 à 25.000 euros. Or, les critères d'évaluation sont toujours subjectifs, il n'y a pas moyen de faire autrement. Sachant que le coût d'un logement est de 100.000 euros environ (4 millions de FB), comment va-t-on évaluer le principe de proportionnalité ? En effet, pour un même immeuble comportant quatre logements, on donne une amende de quatre fois 25.000 euros, cela revient au prix de l'immeuble lui-même.

Le Secrétaire d'Etat confirme qu'il y a toujours une certaine subjectivité, mais il y aura un service régional qui se fera sa propre jurisprudence, et qui ne lèsera pas les uns par rapport aux autres. L'amende la plus élevée sera certainement pour les propriétaires les plus « véreux ».

M. Olivier de Clippele demande ce qu'est un propriétaire « véreux ». Où va-t-on mettre la barre précisément ?

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, répond que le projet de code organise un système incitatif pour le propriétaire : celui-ci peut toujours demander un certificat pour échapper à l'amende. Il pourra ainsi échapper à la sanction la plus lourde; s'il a des doutes, le propriétaire peut faire venir lui-même le service d'inspection qui l'obligera le cas échéant à faire des travaux, mais ce faisant, le propriétaire se mettra à l'abri des amendes.

M. Alain Daems demande ce que signifie la disposition de l'article 4, § 2, disposant que « le gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires ou complémentaires pour certaines catégories particulières de logements ». S'agit-il de kots d'étudiants ? Qu'en est-il des exigences complémentaires ? Pourrait-on diminuer les normes pour les logements individuels, en prévoir d'autres pour les chambres d'étudiants ? Comment appliquer cette disposition ? Le groupe Ecolo préférerait la formulation suivante : « des exigences supplémentaires ou particulières ».

Het regeringsbesluit zal het indexeringsmechanisme bevatten dat om de bij wet vastgestelde bedragen te indexeren. Het zal te vergelijken zijn met alle reeds bestaande mechanismen. Wat de gradatie betreft, zal de directeur van de Gewestelijke Inspectiedienst de ernst van overtreding en de verantwoordelijkheden onderzoeken, rekening houdend met alle gegevens die de eigenaar aan zijn dienst bezorgd heeft.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, preciseert in verband met de gradatie van de boete dat deze, net zoals iedere bestuurshandeling, moet worden gemotiveerd. Deze motivering wordt getoetst door de Raad van State. De motivering moet betrekking hebben op het bedrag van de boete en op het feit dat deze in verhouding moet staan tot de begane overtreding. Indien de boete bovenmaats is, zou de beslissing door de Raad van State ongedaan kunnen worden gemaakt. Er is dus een controle door de rechter die zal nagaan of de keuze van de boete oordeelkundig is.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de boete 3.000 tot 25.000 euro zal bedragen. De evaluatiecriteria zijn echter altijd subjectief, dat kan niet anders. Als men weet dat de kosten voor een woning ongeveer 100.000 euro (4 miljoen BEF) bedragen, hoe gaat men dan het evenredigheidsbeginsel evalueren ? Als men voor een zelfde gebouw met vier woningen een boete van vier keer 25.000 euro oplegt, is dat evenveel als de prijs van het gebouw zelf.

De staatssecretaris bevestigt dat er altijd een zekere mate van subjectiviteit is, maar dat er een gewestelijke dienst opgericht zal worden die zelf zal oordelen en die niemand zal benadelen. De hoogste boete zal zeker opgelegd worden aan de meest « oneerlijke » eigenaars.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat een « oneerlijke » eigenaar is. Waar zal men precies de grens trekken ?

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, antwoordt dat het ontwerp van code een systeem invoert dat de eigenaar aanspoort : de eigenaar kan altijd een conformiteitsbewijs aanvragen om aan de boete te ontsnappen. Hij kan zo aan de zwaarste sanctie ontsnappen; als de eigenaar twijfelt, kan hij zelf de inspectiedienst laten komen, die hem indien nodig ertoe verplicht werken uit te voeren, maar zo krijgt hij geen boete.

De heer Alain Daems vraagt wat de bepaling in artikel 4, § 2 inhoudt, waarin staat dat « de Regering bijkomende of complementaire criteria kan uitvaardigen voor bepaalde specifieke categorieën van woningen ». Gaat het om studentenkamers ? Hoe staat het met de complementaire criteria ? Zou men de normen voor de individuele woningen kunnen verlagen en andere normen opstellen voor de studentenkamers ? Hoe moet die bepaling toegepast worden ? De Ecolo-fractie geeft de voorkeur aan de volgende formulering : « bijkomende of bijzondere criteria ».

M. Michel Lemaire s'étonne de trouver ce § 2 dans le corps de l'article 4 du texte. En effet, cela paraît contradictoire par rapport à ce qui a été dit jusqu'à présent dans la discussion avec M. Vincent De Wolf : d'une part on regrette que le texte ne soit pas plus précis, et d'autre part, ce § 2 a l'air de « se rattraper » en disant que l'on peut encore rajouter d'autres normes. Mais le texte n'en dit pas davantage.

Par ailleurs, l'intervenant est tout à fait en phase avec le Secrétaire d'Etat lorsqu'il entend dire qu'un propriétaire peut se mettre à l'abri de l'amende en faisant appel lui-même au service d'inspection. Mais, au regard de la faiblesse de la taxe pour les immeubles abandonnés, l'intervenant serait curieux de connaître la recette globale que ce texte permettrait de générer.

M. Olivier de Clippele précise que l'amende pour un immeuble abandonné était dans certaines communes de 15.000 FB le mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux : deux propriétaires seulement ont fait l'objet de cette amende.

M. Michel Lemaire se demande, en regard de la fourchette existant pour l'amende, s'il n'y aura pas de nombreuses possibilités de recours devant le Conseil d'Etat en faisant jouer le principe de proportionnalité. Le Secrétaire d'Etat peut-il donner un exemple de propriétaire qui devra payer 5.000 euros d'amende, et d'un propriétaire qui devra payer 25.000 euros d'amende ?

Le Secrétaire d'Etat répond que la question de l'exigence supplémentaire ou complémentaire est une fausse distinction : il faut que les normes minimales soient respectées.

Pour le reste, quel est le logement qui mérite 25.000 euros d'amende plutôt que 5.000 ? Lorsque l'on voit une maison de rapport se transformer en « clapier » dans lequel on ne tient pas compte des normes minimales, voilà un propriétaire qui mérite une belle amende. Il faut laisser au service d'inspection le soin de se constituer sa propre jurisprudence.

M. Michel Lemaire se demande s'il y aura moins de subjectivité que celle évoquée par M. Olivier de Clippele.

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est le service d'inspection qui fixera l'amende et pas chaque inspecteur séparément.

M. Olivier de Clippele demande quelle sera la référence de l'indexation. De quelle loi s'agira-t-il ?

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est le gouvernement qui choisira la base d'indexation.

*
* *

Het verbaast de heer Michel Lemaire dat die § 2 in artikel 4 van de tekst vervat is. Dat lijkt namelijk tegenstrijdig te zijn met wat er tot nu toe is gezegd tijdens de bespreking met de heer Vincent De Wolf : enerzijds betreurt men het dat de tekst niet preciezer is en anderzijds lijkt de § 2 in kwestie dit « goed te maken » door te bepalen dat er nog andere criteria kunnen worden toegevoegd. De tekst blijft echter daartoe beperkt.

Bovendien is de spreker het volledig eens met de staatssecretaris dat een eigenaar een boete kan ontlopen door zelf de inspectiedienst in te schakelen. Gelet op de geringe belasting die op de leegstaande gebouwen geheven wordt, zou de spreker graag willen weten hoeveel inkomsten deze tekst in totaal zou kunnen opleveren.

De heer Olivier de Clippele verduidelijkt dat de boete voor een leegstaand gebouw in sommige gemeenten 15.000 BEF per strekkende meter gevel bedroeg, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen : slechts twee eigenaars hebben die boete gekregen.

De heer Michel Lemaire vraagt zich, met het oog op de huidige schaal voor de boetes, af of er niet veel mogelijkheden tot beroep bij de Raad van State gecreëerd worden door het evenredigheidsbeginsel. Kan de staatssecretaris een voorbeeld geven van een eigenaar die een boete van 5.000 euro zal moeten betalen en een eigenaar die een boete van 25.000 euro zal moeten betalen ?

De staatssecretaris antwoordt dat het niet zozeer gaat om het onderscheid tussen een bijkomend of complementair criterium, maar dat de minimumnormen nageleefd moeten worden.

Welke woning verdient eerder een boete van 25.000 euro dan een van 5.000 ? Wanneer een herenhuis omgezet wordt in een « hok » waar er geen rekening wordt gehouden met de minimumnormen, dan verdient de eigenaar een fikse boete. De inspectiedienst dient zijn eigen regels op te stellen.

De heer Michel Lemaire vraagt zich af of men minder subjectief zal zijn dan de heer Olivier de Clippele al heeft aangegeven.

De staatssecretaris antwoordt dat het aan de inspectiedienst is om de boete te bepalen en niet aan iedere inspecteur afzonderlijk.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe de indexatie geregeld zal worden. Welke wet geldt hiervoor ?

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering de indexatietoevoet zal kiezen.

*
* *

5. Il existe un risque de téléscopage des normes établies par le présent Code avec la réglementation fédérale. En effet, la loi Wathelet du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale a engendré un arrêté royal d'application qui prévoit plusieurs normes. Les bailleurs se trouveront donc face à deux réglementations : l'une fédérale, l'autre régionale. Ainsi, en cas de litige, il pourrait y avoir deux procédures : d'une part, celle prévue par le présent Code du logement, d'autre part, une expertise demandée par le juge de paix en vertu de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 : ces deux experts pourraient rendre des expertises contradictoires. Qu'en sera-t-il ?

En Région wallonne, on a déjà vu des règlements cassés par le Conseil d'Etat. En effet, le Conseil d'Etat n'aime pas le critère de consommation minimale d'eau, de gaz et d'électricité. En Région wallonne, on a déjà vu un logement déclaré inhabitable car il ne comportait pas de double vitrage, ou parce que les châssis n'étaient pas hermétiques, ou parce qu'il n'y avait pas de prise de terre, ou encore parce qu'il y avait une mauvaise aération. Ce dernier critère est assez subjectif, car si le locataire n'ouvre pas sa fenêtre, le logement sera mal aéré.

A Bruxelles, il ressortait d'une enquête faite par Le Soir qu'un locataire disposant d'un bail commercial avait sous-loué un sous-sol comme logement. Dans ce cas, le Code du logement s'appliquerait-il ? Un autre exemple est celui du locataire qui entretenait cinquante animaux chez lui : le juge de paix avait refusé de rompre le bail car le locataire payait le loyer. L'immeuble a dû être déclaré insalubre.

Le Secrétaire d'Etat affirme que le locataire, comme le propriétaire par ailleurs, aura toujours la possibilité d'introduire une requête auprès du juge de paix. Les deux procédures ne sont pas excluantes. Dans le cadre de leur compétence en matière de logement, il appartient aux Régions, et donc également à la Région de Bruxelles-Capitale, de fixer des exigences minimales que doit respecter tout bailleur qui met un logement en location. Il s'agit d'une exigence collective. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a une tout autre portée : il s'adresse à la seule relation entre un bailleur et son locataire. De plus, les finalités d'une telle requête sont différentes de celles d'une plainte auprès du Service d'inspection régionale.

En ce qui concerne la remarque de M. de Clippele sur le Conseil d'Etat, le Secrétaire d'Etat invite la commission à relire l'avis [2.1] de la section législation de ce même Conseil, qui explique le bien fondé de cet article. En effet, le Conseil d'Etat rappelle qu'il a déjà eu l'occasion d'examiner la problématique de la compétence des régions en cette matière, et plus particulièrement en ce qui concerne les logements mis en location, lors de son avis 30.228/VR

5. De normen in deze Huisvestingscode kunnen verward worden met de federale normen. De wet-Wathelet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake huishuur heeft immers een koninklijk uitvoeringsbesluit met zich meegebracht dat in verschillende normen voorziet. De verhuurders moeten bijgevolg twee regelgevingen naleven : een federale en een gewestelijke. In geval van geschil zouden er bijgevolg twee procedures ingesteld kunnen worden : enerzijds de procedure waarin deze Huisvestingscode voorziet en anderzijds een expertise waar de vrederechter om vraagt krachtens het koninklijk besluit van 8 juli 1997. De expertises van deze twee deskundigen zouden tegenstrijdig kunnen zijn. Wat moet er dan gebeuren ?

De Raad van State heeft al verordeningen van het Waals Gewest vernietigd. De Raad van State is immers niet te vinden voor het minimumgebruik van water, gas en elektriciteit als criterium. In het Waals Gewest werden er al woningen onbewoonbaar verklaard omdat ze geen dubbel glas hadden, omdat de ramen niet luchtdicht waren, omdat er geen aardcontact was of nog omdat er een slechte verluchting was. Dit laatste criterium is vrij subjectief, want als de huurder zijn venster niet opent, zal de woning slecht verlucht zijn.

Uit een enquête van « Le Soir » blijkt dat in Brussel een huurder met een handelshuurcontract een kelder als woning had onderverhuurd. Zou in dat geval de Huisvestingscode van toepassing zijn ? Een ander voorbeeld is dat van de huurder die 50 dieren in huis heeft : de vrederechter had geweigerd het huurcontract te verbreken, want de huurder betaalde de huur. Het gebouw moest ongezond verklaard worden.

De staatssecretaris zegt dat de huurder, net als de eigenaar overigens, altijd een verzoekschrift zal kunnen indienen bij de vrederechter. De twee procedures sluiten elkaar niet uit. Binnen het kader van hun bevoegdheid inzake huisvesting, mogen de Gewesten, en dus ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, minimumcriteria opstellen die iedere verhuurder die een goed te huur stelt, moet naleven. Het gaat om een collectief criterium. Het koninklijk besluit van 8 juli 1997 heeft een heel andere strekking : uitsluitend de verhouding tussen een verhuurder en zijn huurder. Bovendien heeft zo'n verzoekschrift een ander doel dan een klacht die bij de Gewestelijke Inspectiedienst ingediend wordt.

Naar aanleiding van de opmerking van de heer de Clippele over de Raad van State, verzoekt de staatssecretaris de commissie het advies [2.1] van de afdeling wetgeving van de Raad in kwestie te herlezen, waarin de gegrondheid van dat artikel uiteengezet wordt. De Raad van State herinnert eraan dat hij al de gelegenheid heeft gehad de problematiek van de bevoegdheid van de Gewesten ter zake te onderzoeken, met name voor de te

du 26 septembre 2000. Le présent avis confirme les conclusions auxquelles il avait abouti à l'époque.

Le cas de la sous-location est visé. En effet, dans son article 2, 5° le présent projet d'ordonnance définit le bailleur de la manière suivante : « le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement. » A nouveau, en ce qui concerne les normes, il ne faut pas perdre de vue que l'arrêté du Gouvernement se basera sur l'arrêté royal de 1997 adapté aux réalités du bâti bruxellois et que ces normes visent essentiellement les conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Tout bailleur est tenu de mettre en location un bien qui respecte les normes. L'exemple donné par M. de Clippele (50 animaux dans un logement forcément inadapté) est l'exemple type justifiant la volonté du Gouvernement de ne pas régir de manière stricte l'établissement des amendes. En effet, il appartient au Service d'inspection régionale d'adapter celles-ci en fonction des circonstances. Il est certain que dans ce cas, le bailleur, s'il souhaite encore mettre son bien en location, sera tenu de faire les travaux de mise en conformité mais qu'en définitive, si les dégâts sont dus indubitablement à la mauvaise occupation des lieux dans l'ignorance du propriétaire, celui-ci ne sera pas contraint au paiement d'une amende. De plus, le propriétaire pourra, à ce moment, se retourner contre le locataire pour non-respect des conditions de bail, et il serait étonnant que le juge de paix ne statue pas en sa faveur.

M. Olivier de Clippele a bien entendu la réponse du Secrétaire d'Etat mais pense qu'il est donc possible qu'il y ait deux expertises commandées par deux lois différentes. Les normes minimales définies par le projet d'ordonnance concernent la mise en location, pas la vente ou l'occupation du bien. Par ailleurs, l'arrêté royal de 1997 vise également la mise en location. Ce sont donc deux réglementations qui peuvent à un certain moment se télescoper l'une l'autre.

M. Alain Daems estime également que cette formulation est préoccupante. L'inspecteur régional habilité à dresser procès verbal ne pourra-t-il pas également constater une infraction à l'arrêté royal de 1997 ? L'intervenant se dit prêt à en tirer comme conclusion que les normes régionales seront celles de l'arrêté royal de 1997.

Pour M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, la réponse peut paraître théorique, mais montre bien que les deux textes n'ont pas le même objet. L'arrêté royal de 1997 vise la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire : cette réglementation interviendra au moment de l'éventuelle résolution du bail lors d'un conflit

huur gestelde woningen, in het advies 30.228/VR van 26 september 2000. Het huidige advies bevestigt de conclusies die destijds getrokken zijn.

Er wordt verwezen naar de onderverhuuring. In artikel 2, 5° van dit ontwerp van ordonnantie wordt de verhuurder immers als volgt omschreven : « de eigenaar, de mede-eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een zakelijk recht of de huurder die de woning onderverhuurt ». Ook hier mag men niet uit het oog verliezen dat het Regeeringsbesluit voor de criteria gebaseerd zal zijn op het koninklijk besluit van 1997, aangepast aan de eigenlijke Brusselse woningmarktsituatie en dat die criteria voornamelijk de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting betreffen.

Iedere verhuurder wordt ertoe verplicht een goed te huur te stellen dat aan de criteria voldoet. Het voorbeeld dat de heer de Clippele gegeven heeft (50 dieren in een onderkomen dat uiteraard onaangepast is) is het standaardvoorbeeld waarmee de wil van de Regering om de bepaling van de boetes niet strikt te regelen, gerechtvaardigd kan worden. De Gewestelijke Inspectiedienst dient die boetes aan te passen naargelang de omstandigheden. In dat geval staat vast dat de verhuurder, als hij zijn goed nog te huur wil stellen, ertoe verplicht wordt de werken uit te voeren om aan de criteria te beantwoorden. Als de schade uiteindelijk echter onomstotelijk te wijten is aan het feit dat de huurder de woning slecht onderhouden heeft zonder dat de eigenaar dat wist, zal hij geen boete hoeven te betalen. Bovendien zal de eigenaar zich op dat moment tegen de huurder kunnen keren wegens het niet naleven van de huurvoorwaarden en het zou verbazend zijn dat de vrederechter geen uitspraak in zijn voordeel zou doen.

De heer Olivier de Clippele begrijpt het antwoord van de staatssecretaris, maar denkt dat dus mogelijk is dat er twee deskundigenonderzoeken mogelijk zijn op grond van twee verschillende wetten. De minimumcriteria in het ontwerp van ordonnantie betreffende het te huur stellen, niet het kopen of bewonen van een goed. Bovendien betreft het koninklijk besluit van 1997 ook het te huur stellen. Het gaat dus om twee verordeningen die elkaar op een gegeven moment kunnen overlappen.

De heer Alain Daems is ook van mening dat die formulering zorgwekkend is. Zou de gewestelijke inspecteur die gemachtigd is om een proces-verbaal op te maken, ook niet een overtreding van het koninklijk besluit van 1997 kunnen vaststellen ? De spreker zegt dat hij hieruit zou concluderen dat de gewestelijke criteria die van het koninklijk besluit van 1997 zullen zijn.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, vindt dat het antwoord theoretisch kan lijken, maar dat het duidelijk aangeeft dat de twee teksten niet hetzelfde voorwerp hebben. Het koninklijk besluit van 1997 betreft de contractuele verbintenis tussen de verhuurder en de huurder : die wetgeving is van toepassing wanneer het

locatif. Le projet d'ordonnance, par contre, ne vise pas la relation contractuelle : il se situe en amont. L'ordonnance précise en effet que le bien « ne peut pas être mis en location » s'il ne répond pas aux normes. Elle intervient donc avant la mise en location, et c'est à ce stade que l'on constate l'infraction. Il peut y avoir également une conséquence indirecte, mais l'ordonnance agit avant la relation contractuelle. C'est le même conflit qui existe entre l'arrêté royal de 1997 et le code civil, ou un règlement communal, qui vient en amont de la relation contractuelle. La section de législation du Conseil d'Etat dit par ailleurs que le pouvoir fédéral peut établir des normes, mais en respectant les normes régionales venant en amont des normes fédérales sur la relation contractuelle. En conséquence, le juge pourra dire que le contrat est nul si le bien est loué en contradiction avec les normes régionales.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que la nullité du contrat relève d'autres conditions juridiques : la Région n'est pas compétente pour légiférer en matière de nullité des contrats. Les associations ne veulent pas la nullité du contrat, mais souhaitent que le contrat continue moyennant des travaux de mise en conformité. La majorité des bailleurs sont des amateurs, pas des professionnels. Ceux-ci doivent faire face à trois sortes de normes : des normes fédérales qui gèrent leurs relations contractuelles, des normes régionales et communales qui régissent la mise en location. Pour le bailleur qui est un amateur et non un juriste, la distinction est sémantique. En fait, la cause de l'expertise reste la même.

M. Alain Daems signale que le Conseil d'Etat, dans son avis, dit que la Région a intérêt à établir des normes. Mais pourquoi ne pas adopter les mêmes normes que l'autorité fédérale ? Cette ordonnance devrait viser à la simplification.

M. Michel Lemaire soutient la suggestion de M. Alain Daems dans ce domaine.

Le Secrétaire d'Etat approuve une certaine simplification. Il existe des normes fédérales, régionales voire même communales. Le principe hiérarchique entre ces normes veut que la norme de niveau inférieur ne puisse pas être de plus faible exigence que la norme de niveau supérieur. Le Secrétaire d'Etat n'est pas du tout partisan d'une refédéralisation de la compétence. Il faut en effet tenir compte des spécificités bruxelloises. Les normes communales ne peuvent pas être moins sévères que les normes régionales. Pour les nouveaux logements, le RRU est d'ailleurs beaucoup plus sévère.

M. Michel Lemaire pense qu'il faut être attentif à l'opérationnalité des législations que prend le Parlement bruxel-

contract eventueel ontbonden wordt wegens een huurconflict. Het ontwerp van ordonnantie, daarentegen, betreft geen contractuele verbintenis : het situeert zich in een voorafgaande fase. De ordonnantie preciseert immers dat het goed « niet te huur mag worden gesteld » als het niet aan de criteria voldoet. De ordonnantie is dus van toepassing voordat het goed te huur wordt gesteld en in dit stadium wordt de inbreuk vastgesteld. Er kan ook een indirect gevolg zijn, maar de ordonnantie is van toepassing vóór de contractuele verbintenis. Hetzelfde conflict bestaat tussen het koninklijk besluit van 1997 en het burgerlijk wetboek, of een gemeentereglement, die voorafgaan aan de contractuele verbintenis. De afdeling wetgeving van de Raad van State stelt voorts dat de federale overheid criteria vaststelt, waarbij de gewestelijke criteria die voorafgaan aan de federale criteria voor de contractuele verbintenis, gerespecteerd moeten worden. Bijgevolg kan de rechter de uitspraak doen dat het contract nietig is als het verhuurde goed in strijd is met de gewestelijke normen.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat de nietigverklaring van het contract onder andere juridische voorwaarden valt : het Gewest is niet bevoegd om wetten te maken inzake nietigverklaring van contracten. De verenigingen wensen niet dat het contract nietig wordt verklaard, maar dat het contract verder loopt op voorwaarde dat er werken uitgevoerd worden zodat het goed aan de criteria voldoet. De meerderheid van de verhuurders zijn amateurs, geen vaklui. Die moeten drie soorten normen volgen : federale normen betreffende hun contractuele verbintenissen, gewestelijke en gemeentelijke normen betreffende het te huur stellen. Voor de verhuurder die een amateur en geen jurist is, is het onderscheid semantisch. De oorzaak voor het deskundigenonderzoek blijft immers dezelfde.

De heer Alain Daems wijst erop dat de Raad van State in zijn advies stelt dat het Gewest er belang bij heeft normen op te stellen. Waarom zou men niet dezelfde normen aannemen als de federale overheid ? Deze ordonnantie zou een vereenvoudiging moeten nastreven.

De heer Michel Lemaire steunt het voorstel van de heer Alain Daems op dat vlak.

De staatssecretaris is voorstander van een zekere mate van vereenvoudiging. Er bestaan federale, gewestelijke en zelfs gemeentelijke normen. De hiërarchie tussen die normen veronderstelt dat de norm van een lager niveau geen zwakkere eis mag stellen dan de norm van een hoger niveau. De staatssecretaris is helemaal geen voorstander van herfederalisering. Men moet rekening houden met de Brusselse specificiteiten. De gemeentelijke normen kunnen niet minder streng zijn dan de gewestelijke normen. Voor nieuwe woningen is de GSV overigens al veel strenger.

De heer Michel Lemaire vindt dat er aandacht besteed moet worden aan de werkbaarheid van de wetgeving die

lois. Les gens attendent du législateur qu'il légifère moins, mais mieux.

M. Alain Daems estime que si, effectivement, il se justifie de s'écarter des normes de l'arrêté royal de 1997, il conviendrait de l'indiquer dans l'ordonnance au regard des spécificités bruxelloises.

Par ailleurs, à propos d'une refédéralisation de cette compétence, l'article 4, § 1^{er} comprend la disposition suivante : « 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 ». Cet article fait donc référence ici à une norme fédérale : quelle en est la raison ?

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, répond qu'il faut une adéquation entre l'ordonnance et l'arrêté royal de 1997 : il faudra voir cette question lorsque l'on parlera de l'arrêté d'application. L'architecture de l'ordonnance postule que la Région est compétente en matière de logement pour prévoir les conditions de mise en location. Le fédéral ne peut donc pas imposer des normes plus laxistes que les régions. C'est le pouvoir fédéral qui doit donc calquer ses normes sur les normes régionales.

Lorsque le texte dit « sans préjudice des normes fédérales », cela veut dire que la Région ne peut intervenir dans la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire, par exemple pour imposer des travaux. L'arrêté royal de 1997 ne peut être en-deçà des normes que va prendre la Région. L'ordonnance prévoit un système de normes qui impose des travaux : le juge peut ne pas mettre fin au bail si les travaux sont faits.

M. Olivier de Clippele demande qui a le choix de la demande devant le juge.

M. Stefan Verschuere répond que le locataire aura le choix de demander soit la résolution du bail, soit la nullité du contrat. Mais cela ne peut se trouver dans l'ordonnance.

M. Alain Daems demande quelles sont ces spécificités bruxelloises qui pourraient amener des normes différentes de celles du fédéral. Qu'est-ce qui justifie que l'on s'écarte des normes fédérales ? Comment les locataires comprendraient-ils que leur logement est insalubre vis-à-vis de la Région, mais qu'ils ne peuvent s'en prévaloir devant les juges ?

Le Secrétaire d'Etat répond que politiquement, il est important que ce soit la Région qui maîtrise ses propres normes.

En ce qui concerne la question des spécificités bruxelloises, il faut tenir compte par exemple du logement

het Brusselse Parlement uitvaardigt. De mensen verwachten van de wetgever dat hij minder, maar betere wetten maakt.

De heer Alain Daems is van mening dat als het inderdaad gegrond is om van de vereisten van het koninklijk besluit van 1997 af te wijken, dat in de ordonnantie opgenomen dient te worden met het oog op de specificiteiten van Brussel.

Overigens staat in artikel 4 § 1 de volgende bepaling met betrekking tot de herfederalisering van die bevoegdheid : « onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan ». Dit artikel verwijst hier dus naar een federale norm : waarom ?

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, antwoordt dat de ordonnantie en het koninklijk besluit op elkaar afgestemd moeten worden : die kwestie moet bekeken worden wanneer men het uitvoeringsbesluit bespreekt. De ordonnantie is zo opgezet dat, inzake huisvesting, het Gewest bevoegd is om de voorwaarden voor het te huur stellen te bepalen. De federale overheid mag dus geen minder strenge normen opleggen dan de Gewesten. De federale overheid moet zijn normen dus afstemmen op de gewestelijke normen.

Wanneer er in de tekst « onverminderd de federale normen » staat, wil dat zeggen dat het Gewest niet tussenbeide kan komen in de contractuele verbintenis tussen de verhuurder en de huurder, bijvoorbeeld om werken op te leggen. Het koninklijk besluit van 1997 kan niet minder streng zijn dan de normen die het Gewest gaat opleggen. De ordonnantie voorziet in een normensysteem dat werken oplegt : de rechter kan besluiten het contract niet te ontbinden als de werken uitgevoerd worden.

De heer Olivier de Clippele vraagt wie de keuze maakt wanneer een vordering wordt ingesteld bij de rechter.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat de huurder de keuze zal hebben om de ontbinding of de nietigheid van het contract te vragen. Dat kan echter niet vermeld worden in de ordonnantie.

De heer Alain Daems vraagt welke Brusselse specificiteiten tot gevolg zouden kunnen hebben dat er andere normen worden ingevoerd dan die van de federale overheid. Welke redenen zijn er om af te wijken van de federale normen ? Hoe kunnen de huurders begrijpen dat hun woning ongezond wordt verklaard door het Gewest, maar dat zij zich niet daarop kunnen beroepen voor de rechter ?

De staatssecretaris antwoordt dat het vanuit politiek opzicht belangrijk is dat het Gewest zijn eigen normen hanteert.

Voor wat betreft de vraag over de Brusselse specificiteiten, moet men bijvoorbeeld rekening houden met

typique bruxellois qui est constitué de trois pièces en enfilade : c'est à ce niveau qu'on peut être plus précis que dans l'arrêté royal de 1997.

*
* *

6. De même, il pourrait exister un risque de télescopage avec des règlements communaux. A ce niveau, il existe plusieurs dénominations : il y a les règlements de bâtisse et les règlements de police. Lesquels faut-il appliquer par préséance ? De même, on dispose également d'un règlement régional d'urbanisme ainsi que de règlements communaux : quelle réglementation a la préséance sur l'autre ? Selon quels critères ? Le RRU prévoit également des normes. Quelle sera sa place dans la hiérarchie de normes ?

Pour le Secrétaire d'Etat, il importe de bien différencier les règlements portant sur les nouvelles constructions, et les présentes normes qui s'appliquent aux logements mis en location. Le RRU ne concerne en effet que les logements neufs ou dont les rénovations nécessitent un permis d'urbanisme; les normes qui y sont établies sont en conséquence plus strictes que celles qui seront d'application en vertu du Code du logement.

Par ailleurs, les communes gardent évidemment la possibilité, au nom de leur pouvoir de police générale propre, d'édicter des règlements pour l'ensemble des logements situés sur leur territoire (que ceux-ci soient mis en location ou occupés par le propriétaire). Comme il est précisé dans le commentaire des articles, les deux polices, régionale et communale, peuvent s'appliquer toutes les deux dans l'hypothèse d'un logement qui, d'une part, ne répond pas aux normes de salubrité définies par le Code, et qui, d'autre part, menace la salubrité publique au niveau communal; en tout état de cause, la police générale des communes sera résiduelle par rapport à la police spéciale instituée par les autorités régionales.

En vertu de la hiérarchie des normes, les règlements communaux ne pourront pas entrer en contradiction avec l'ordonnance, ni avec ses arrêtés d'application. Si tel devait être le cas, ces normes ne pourraient plus être appliquées conformément aux prescriptions de l'article 159 de la Constitution et pourraient, le cas échéant, être annulées par le Conseil d'Etat.

M. Vincent De Wolf se demande comment rendre le texte de l'ordonnance compatible avec le prescrit de l'article 135 de la nouvelle loi communale qui dispose que le bourgmestre a un pouvoir de police de propreté et de salubrité. Selon le Secrétaire d'Etat, cette police de propreté et de salubrité de l'article 135 de la loi communale est résiduelle : quel est encore le poids du bourgmestre ? Par ailleurs, qui va encore contrôler sur le terrain l'application des

typische Brusselse woningen die bestaan uit drie kamers en suite : op dat niveau kan men preciezer zijn dan in het koninklijk besluit van 1997.

*
* *

6. Er zou ook verwarring kunnen ontstaan met gemeentelijke verordeningen. Op dat niveau bestaan er bouwverordeningen en politieverordeningen. Welke verordeningen moeten bij voorrang toegepast worden ? Daarnaast bestaan er ook nog een gewestelijke stedenbouwkundige verordening, alsook gemeentelijke verordeningen : welke verordening heeft voorrang op de andere ? Volgens welke criteria ? De GSV stelt eveneens normen vast. Wat zal haar plaats in de normenhiërarchie zijn ?

De staatssecretaris vindt het belangrijk dat er een duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen de reglementen betreffende de nieuwe gebouwen en de huidige normen die van toepassing zijn op de te huur gestelde woningen. De GSV betreft inderdaad alleen de nieuwe woningen of te renoveren woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd moeten worden; de normen die daarin vastgelegd worden zijn bijgevolg strenger dan de normen die van toepassing zullen zijn krachtens de Huisvestingscode.

Overigens behouden de gemeenten uiteraard de mogelijkheid om, uit hoofde van hun eigen algemene politiebevoegdheid, reglementen uit te vaardigen voor alle woningen op hun grondgebied (of ze nu te huur gesteld worden of bewoond worden door de eigenaar). Zoals in de artikelsgewijze toelichting wordt verduidelijkt, kunnen de gewestelijke en de gemeentelijke politie allebei van toepassing zijn wanneer een woning enerzijds niet beantwoordt aan de door de Code bepaalde gezondheidsnormen en anderzijds een bedreiging voor de volksgezondheid in de gemeente vormt; hoe dan ook, is de algemene politie van de gemeenten ondergeschikt aan de bijzondere, door de gewestelijke overheid opgerichte politie.

Ingevolge de hiërarchie van de normen, mogen de gemeentereglementen niet strijdig zijn met de ordonnantie of met de uitvoeringsbesluiten ervan. Mocht dat het geval zijn, dan zouden die normen niet meer kunnen worden toegepast conform de voorschriften van artikel 159 van de Grondwet en indien nodig vernietigd kunnen worden door de Raad van State.

De heer Vincent De Wolf vraagt zich af hoe de tekst van de ordonnantie in overeenstemming gebracht kan worden met artikel 135 van de nieuwe gemeentewet; waarin bepaalt wordt dat de burgemeester een politiebevoegdheid heeft voor de netheid en de gezondheid. Volgens de staatssecretaris is die politie voor de netheid en de gezondheid van artikel 135 van de gemeentewet een residuaire bevoegdheid : welke inbreng heeft de burgemeester nog ?

normes ? Y aura-t-il une cohorte de fonctionnaires qui vont veiller à l'application de ces normes ? Dans certaines communes, particulièrement motivées, la surveillance des normes se fait déjà.

L'intervenant rappelle que les deux fonctionnaires auditionnés, MM. Charles Mertens et Jan Mertens, avaient dit que la Région doit donner des compétences aux communes pour faire appliquer les normes, et que si elles ne le font pas, c'est la Région qui doit reprendre cette compétence.

La commune pourrait-elle édicter des normes qui vont plus loin que celles de la Région ?

M. Olivier de Clippele rappelle que le Secrétaire d'Etat avait dit que les communes pouvaient prendre des normes « plus sévères » : quelle est cette définition du « plus sévère » ? C'est assez difficile du point de vue juridique. On peut le comprendre pour les amendes, mais qu'en est-il par exemple pour une superficie ? Comment vérifier la sévérité d'une norme au point de vue juridique ? S'il existe des normes régionales et communales, il faudra nécessairement établir une hiérarchie entre elles. En ce qui concerne les pouvoirs de police, qui est celui qui a la compétence résiduelle ?

Le Secrétaire d'Etat précise que c'est la commune qui a la compétence résiduelle.

M. Alain Daems soulève le problème de la complexification croissante de la législation. Il faudrait distinguer deux situations : d'une part, le bourgmestre, saisi en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, fait respecter la police de sécurité et de salubrité; d'autre part, il y a un règlement communal fixant des normes plus sévères que la Région. C'est cette deuxième possibilité que souhaite exclure le texte de la proposition du groupe Ecolo.

Le Conseil d'Etat a été saisi de l'annulation d'un règlement de la ville de Dinant (arrêt du Conseil d'Etat, section d'administration, n° 105.215 du 27 mars 2002). L'arrêt dit que le Code wallon du logement n'a pas habilité la commune de Dinant à édicter des normes supplémentaires. Les communes ne sont donc pas habilitées à le faire. Cet arrêt dit également que l'article 135 de la nouvelle loi communale reste d'application, mais que la commune ne peut pas faire de règlement général, car ce serait source d'insécurité future.

Le Secrétaire d'Etat répond que lorsqu'il parle de normes « plus sévères », il s'agit de normes plus coercitives. Dans le commentaire des articles, en se référant à la jurisprudence du Conseil d'Etat, il est dit que l'une et l'autre de ces polices peut s'exercer : d'une part, la police de l'article 135 de la nouvelle loi communale, et d'autre part, les conditions

Wie gaat er trouwens controleren of de normen in de praktijk toegepast worden ? Zal een groep ambtenaren gaan toezien op de toepassing van die normen ? In sommige gemeenten die zeer gemotiveerd zijn, wordt er al toegezien op de normen.

De spreker herinnert eraan dat de twee gehoorde ambtenaren, de heer Charles Mertens en de heer Jan Mertens, gezegd hadden dat het Gewest bevoegdheden aan de gemeenten moet overdragen om de normen toe te passen en dat als ze dat niet doen, het Gewest die bevoegdheid weer op zich moet nemen.

Zou de gemeente normen kunnen uitvaardigen die verder gaan dan die van het Gewest ?

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de staatssecretaris had gezegd dat de gemeenten « strengere » normen konden invoeren : wat houdt « strenger » in ? Dat is nogal ingewikkeld vanuit juridisch standpunt. Men kan dat begrijpen voor boetes, maar hoe zit het bijvoorbeeld met de oppervlakte ? Hoe kan men de strengheid van een norm vanuit juridisch standpunt nagaan ? Als er gewestelijke en gemeentelijke normen zijn, moet er een hiërarchie bepaald worden tussen die normen. Wie heeft de residuaire bevoegdheid voor wat betreft de politiebevoegdheden ?

De staatssecretaris zegt dat die residuaire bevoegdheid aan de gemeente toekomt.

De heer Alain Daems brengt het probleem van de toenemende ingewikkeldheid van de wetgeving ter sprake. Er dienen twee situaties onderscheiden te worden : enerzijds, de burgemeester die op grond van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet de politie voor veiligheid en gezondheid inzet; anderzijds, een gemeentereglement dat strengere normen vastlegt dan het Gewest. De Ecolo-fractie wil die tweede mogelijkheid uitsluiten door middel van de tekst van het voorstel.

Er is een vernietiging van een reglement van de stad Dinant bij de Raad van State aanhangig gemaakt (arrest van de Raad van State, afdeling administratie, nr. 105.215 van 27 maart 2002). Het arrest bepaalt dat de Waalse Huisvestingscode de gemeente Dinant niet gemachtigd heeft om aanvullende normen uit te vaardigen. De gemeenten zijn daartoe dus niet gemachtigd. Dit arrest bepaalt ook dat artikel 135 van de nieuwe gemeentewet van toepassing blijft, maar dat de gemeente geen algemeen reglement mag opstellen, wat een toekomstige bron van onzekerheid zou zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat, wanneer hij het over « strengere » normen heeft, het dwingendere normen betreft. In de verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State in de artikelsgewijze toelichting staat er dat zowel de ene als de andere politie mag optreden : enerzijds, de politie van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet en ander-

de mise en location définies par l'ordonnance. Les communes ne pourraient pas aller en-deçà, mais la Région ne peut pas empêcher des communes d'aller plus loin, pour autant qu'elles respectent le prescrit de l'article 135 de la loi communale.

En ce qui concerne le nombre d'inspecteurs prévus dans le service, il est prévu d'engager 20 à 30 personnes au total.

M. Vincent De Wolf demande pourquoi on n'applique pas le même système qu'en Wallonie : la commune exercerait un contrôle de première ligne, et la Région exercerait le contrôle en deuxième ligne.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que chaque fois que la Région a voulu imposer quelque chose aux communes, celles-ci s'y sont opposées. La Région ne demandera donc plus rien aux communes, en dehors de leurs propres compétences.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, ajoute que c'est l'Union de la Ville et des Communes qui a demandé explicitement que les communes ne jouent pas ce rôle. C'est ce que le gouvernement avait imaginé en premier lieu.

M. Jean-Pierre Cornelissen souhaite réagir à l'intervention de M. Alain Daems qui exclut que les communes puissent avoir la possibilité d'édicter des règlements. On pourrait appliquer *mutatis mutandis* aux communes ce que l'on permet à la Région par rapport au fédéral, lorsqu'on se trouve face à des compétences conjointes.

M. Vincent De Wolf marque son accord avec les propos de M. Jean-Pierre Cornelissen. L'ordonnance prendra des normes spécifiques par rapport à l'arrêté royal de 1997. Mais à Bruxelles, il y a des quartiers qui ont des spécificités : une norme plus coercitive peut donc se justifier au niveau communal. Par exemple, établir un nombre de m² supplémentaire par habitant. Il ne faudrait pas interdire aux communes de prendre de tels règlements.

Le bourgmestre aura-t-il encore la puissance de faire démolir un immeuble qui menace ruine ? Pourra-t-il y avoir concurrence entre l'inspecteur régional et le bourgmestre ? Que se passera-t-il si l'inspecteur ne vient pas alors qu'il y a urgence ?

M. Alain Daems estime absurde qu'il puisse y avoir 19 réglementations différentes. Ce n'est absolument pas l'objectif que l'on doit se fixer. Si on met la barre trop haut, on risque de défavoriser les populations des quartiers les plus dégradés. Or, on permettrait aux communes de faire des règlements encore plus sévères pour les logements encore plus dégradés ? C'est précisément le problème de la ville de Dinant, qui pouvait se permettre des normes plus strictes. Si à Bruxelles, on ne peut avoir une seule norme, on manquerait complète-

zijs, de voorwaarden voor het te huur stellen vastgelegd in de ordonnantie. De gemeenten moeten dat ten minste doen, maar het Gewest kan de gemeenten niet beletten verder te gaan, voor zover ze de bepalingen van artikel 35 naleven.

Er zullen in totaal 20 à 30 inspecteurs aangenomen worden binnen de dienst.

De heer Vincent De Wolf vraagt waarom men niet hetzelfde systeem toepast als in Wallonië : de gemeente controleert in de eerste lijn en het Gewest in de tweede lijn.

De staatssecretaris wijst erop dat telkens wanneer het Gewest iets aan de gemeenten wilde opleggen, zij zich daartegen verzet hebben. Het Gewest zal derhalve niets meer aan de gemeenten vragen wat buiten hun eigen bevoegdheden ligt.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, voegt daaraan toe dat de Vereniging van de Stad en de Gemeenten uitdrukkelijk verzocht heeft om de gemeenten die rol niet toe te kennen. Dat had de Regering aanvankelijk in gedachten.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wenst terug te komen op de opmerking van de heer Alain Daems dat de gemeenten niet de mogelijkheid mogen krijgen om reglementen uit te vaardigen. Men zou *mutatis mutandis* op de gemeenten kunnen toepassen wat het Gewest mag ten opzichte van de federale overheid, wanneer men met gezamenlijke bevoegdheden geconfronteerd wordt.

De heer Vincent De Wolf onderschrijft de opmerkingen van de heer Jean-Pierre Cornelissen. De ordonnantie legt specifieke vereisten vast in vergelijking met het koninklijk besluit van 1997. In Brussel zijn er echter specifieke wijken : een dwingendere norm kan op gemeentelijk niveau dus gerechtvaardigd worden. Zo kan er een bijkomend aantal m² per bewoner worden vastgesteld. Men moet de gemeenten niet verbieden dergelijke reglementen op te stellen.

Zal de burgemeester nog de macht hebben om een gebouw dat dreigt in te storten, te laten slopen ? Zullen de gewestelijke inspecteur en de burgemeester met elkaar concurreren ? Wat gebeurt er als de inspecteur niet komt terwijl de aangelegenheid dringend is ?

De heer Alain Daems vindt het absurd dat er 19 verschillende reglementen kunnen bestaan. Dat is zeker niet de doelstelling die men voor ogen moet hebben. Als men de lat te hoog legt, loopt men het risico dat de bevolking van de meest vervallen wijken benadeeld worden. En toch zou men de gemeenten toestaan nog strengere reglementen op te stellen voor nog meer vervallen woningen ? Dat is precies het probleem van de stad Dinant, die zich strengere normen kon veroorloven. Als men in Brussel niet één norm

ment l'objectif, car on aura 20 réglementations différentes : une réglementation régionale et 19 réglementations communales. Et dans ce cas, les plus défavorisés se retrouveront tous là où les normes sont les moins sévères.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, précise que les attributions du bourgmestre resteront telles quelles. Le bourgmestre doit intervenir quand l'immeuble menace ruine, quand il y a urgence et dans tous les autres cas. Il engage ainsi sa responsabilité. L'intervenant estime qu'il y a lieu pour les commissaires d'examiner attentivement l'arrêt du Conseil d'Etat dont on vient de parler. En effet, le Code wallon n'est pas structuré de la même manière que le Code bruxellois.

M. Olivier de Clippele demande quelle est la compétence qui est résiduelle. Est-ce la norme régionale ou la norme communale ? A ce qu'il semble, d'après la réponse du Secrétaire d'Etat, c'est la région qui aurait cette compétence résiduelle.

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative : la compétence résiduelle appartient à la commune. C'est la Région qui détermine les normes, et si la commune veut aller plus loin que les normes du Code, elle ne peut le faire qu'en matière de salubrité, c'est-à-dire tout ce qui a trait à la santé des individus. Encore faut-il que la commune justifie que, sur son territoire, la salubrité publique est à considérer d'une manière différente que dans les autres communes.

Le Secrétaire d'Etat lit un extrait d'un arrêt du Conseil d'Etat du 27 mars 2002 (n° 105.215) :

« Les autorités locales sont ainsi chargées du soin de prévenir et de faire cesser les atteintes à la salubrité publique qui trouvent leur origine dans l'existence de logements insalubres. Pour l'application de cette disposition, la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères hygiéniques : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général. Cette notion doit ainsi être distinguée de la signification que revêt le concept « salubrité » dans la police spéciale du logement : l'intervention des autorités communales en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale s'impose parce que l'ordre public est menacé dans l'une de ses composantes, à savoir la salubrité publique. L'objectif poursuivi par le Code du logement, à savoir l'amélioration des conditions de logement, est distinct et la notion d'insalubrité est donc aussi logiquement distincte. »

kan hebben, gaat men helemaal aan de doelstelling voorbij, want er zouden 20 verschillende reglementen zijn : een gewestelijke wetgeving en 19 gemeentewetgevingen. In dat geval zullen de minst begunstigden allemaal daar terecht komen waar de normen het minst streng zijn.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, zegt dat de bevoegdheden van de burgemeester niet zullen veranderen. De burgemeester moet optreden wanneer een gebouw dreigt in te storten, wanneer een aanpak dringend is en in alle andere gevallen. Hij neemt zo zijn verantwoordelijkheid op zich. De spreker vindt dat de commissieleden aandachtig het zojuist ter sprake gekomen arrest van de Raad van State dienen te bestuderen. De Waalse Huisvestingscode is niet op dezelfde manier gestructureerd als de Brusselse Code.

De heer Olivier de Clippele vraagt welke de residuele bevoegdheid is. Gaat het om de gewestelijke norm of de gemeentelijke norm ? Te oordelen naar het antwoord van de Staatssecretaris zou het Gewest deze residuele bevoegdheid hebben.

De Staatssecretaris antwoordt ontkennend. De residuele bevoegdheid hoort toe aan de gemeente. Het Gewest bepaalt de normen en indien de gemeente verder wil gaan dan de normen van de Huisvestingscode, kan ze dat alleen doen op het vlak van de gezondheid, nl. alles wat betrekking heeft op de gezondheid van de personen. De gemeente moet evenwel haar redenen hebben om ervan uit te gaan dat de volksgezondheid op haar grondgebied anders moet worden beschouwd dan in de andere gemeenten.

De Staatssecretaris leest een uittreksel uit een arrest van de Raad van State van 27 maart 2002 (nr. 105.215) :

« De lokale overheid moet aldus zorgen voor preventie en moet ervoor zorgen dat de inbreuken op de volksgezondheid die aan de oorsprong liggen van het bestaan van ongezonde woningen, ophouden. Voor de toepassing van deze bepaling moet het begrip ongezondheid worden beoordeeld op grond van gezondheidscriteria. De ongezonde woning is een woning die besmettelijke ziekten kan veroorzaken of de verspreiding ervan kan bevorderen aangezien zij een besmettingshaard is of niet meer voldoet aan wat heden wordt beschouwd als het strikte minimum inzake hygiëne, als een bedreiging voor niet alleen de gezondheid van eventuele bewoners maar ook voor de volksgezondheid in het algemeen. Dit begrip moet aldus worden onderscheiden van de betekenis van het begrip gezondheid in de speciale politie op de huisvesting. De gemeentelijke overheid moet met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet optreden omdat de openbare orde wordt bedreigd in al haar componenten, nl. de volksgezondheid. Het doel dat met de Huisvestingscode wordt nagestreefd, nl. de verbetering van de woonomstandigheden, is iets anders en het begrip ongezondheid is dus logisch gezien ook verschillend. »

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passerait en droit si le logement reçoit l'attestation visée par le Code mais si la commune l'estime inhabitable. Et dans le cas inverse, que se passe-t-il si un bourgmestre estime un logement habitable alors que la Région l'estime inhabitable ? Que se passera-t-il si, après six ans, on ne renouvelle pas l'attestation ? Il n'y aura pas de litige au civil et le juge de paix ne pourra pas expulser. Sans doute le bourgmestre doit-il prendre un arrêté d'inhabitabilité, mais il ne peut le faire qu'en vertu de la législation régionale.

Le Secrétaire d'Etat répond que ce sera le Service d'inspection régionale qui devra trancher.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, précise que l'inspection peut déclarer l'immeuble inhabitable; le bourgmestre devra alors exécuter la décision en tant qu'agent d'exécution. Par ailleurs, sur base de l'article 135 de la loi communale, le bourgmestre peut toujours prendre une ordonnance dans l'urgence, pour laquelle il engage sa responsabilité s'il ne le fait pas. Il ne faut pas confondre les deux pouvoirs. En vertu de l'article 133 de la loi communale, le bourgmestre doit exécuter les ordonnances régionales.

Le Secrétaire d'Etat renvoie par ailleurs aux commentaires de l'article 13 à la page 18 du projet : « 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. » C'est ceci qui a déjà été tranché par le Conseil d'Etat dans un cas d'application wallon.

M. Alain Daems estime qu'il serait utile de préciser le rapport entre l'ordonnance et le pouvoir général de police qui reste entre les mains de la commune. En effet, en l'absence de Code, les communes ont déjà pris toutes sortes de réglementations. Ceci n'était d'ailleurs pas le cas en Région wallonne. Donc, s'il y a incompatibilité entre ces règlements communaux et le Code, c'est ce dernier qui prime : il faudrait le dire explicitement dans l'ordonnance. Même si le bourgmestre doit pouvoir continuer à intervenir en cas de menace pour la salubrité publique, cela ne justifierait pas qu'on continue à faire des règlements communaux généraux. Cette réserve devrait se trouver dans l'ordonnance, sinon, on obtiendra fatalement dix-neuf situations différentes, qui ne pourront que favoriser les communes les plus aisées.

M. Michel Lemaire demande si l'unification des règlements communaux est possible.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il faut faire en sorte que les législations soient compatibles les unes avec les autres.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er zal gebeuren indien er voor de woning een in de Huisvestingscode bedoeld attest wordt afgegeven doch indien de gemeente de woning onbewoonbaar vindt. En wat zou er in het tegenstelde geval gebeuren indien een burgemeester een woning bewoonbaar vindt terwijl het Gewest ervan uitgaat dat de woning onbewoonbaar is ? Wat gebeurt er indien het attest na zes jaar niet wordt vernieuwd ? Er zal geen geschil zijn voor de burgerlijke rechtbank en de vrederechter zal de bewoners niet kunnen uitzetten. Wellicht moet de burgemeester een onbewoonbaarheidbesluit uitvaardigen maar hij kan dit alleen doen krachtens de gewestelijke wetgeving.

De Staatssecretaris antwoordt dat de Gewestelijke Inspectiedienst een beslissing zal moeten nemen.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, preciseert dat de inspectiedienst de woning onbewoonbaar kan verklaren. De burgemeester moet de beslissing als uitvoerend orgaan dan uitvoeren. Voorts kan de burgemeester altijd op grond van artikel 135 van de gemeentewet een dringende verordening uitvaardigen waarvoor hij verantwoordelijk is indien hij het niet doet. Men mag de twee bevoegdheden niet verwarren. Krachtens artikel 133 van de gemeentewet moet de burgemeester de gewestelijke ordonnances uitvoeren.

De Staatssecretaris verwijst voorts naar de commentaar bij artikel 13 op blz. 18 van het ontwerp : « 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 ». Dit is wat reeds beslist is door de Raad van State in een Waalse zaak.

De heer Alain Daems vindt dat het nuttig zou zijn te preciseren wat het verband is tussen de ordonnantie en de algemene politiebevoegdheid die in handen blijft van de gemeente. Bij gebreke van een code hebben de gemeenten reeds allerlei reglementeringen uitgevaardigd. Dit was overigens niet het geval in het Waals Gewest. Indien er dus onverenigbaarheid is tussen deze gemeentelijke verordeningen en de Code, is deze Code van toepassing. Men zou dit expliciet moeten zeggen in de ordonnantie. Zelfs als de burgemeester moet kunnen blijven ingrijpen in geval van dreiging voor de volksgezondheid, betekent dit nog niet dat men algemene gemeentelijke verordeningen blijft uitvaardigen. Dit voorbehoud zou moeten worden vermeld in de ordonnantie. Zo niet, zal men onvermijdelijk met 19 verschillende situaties te maken hebben wat de rijkere gemeenten alleen maar ten goede zou komen.

De heer Michel Lemaire vraagt of het mogelijk is om de gemeentelijke verordeningen eenvormig te maken.

De Staatssecretaris antwoordt dat men ervoor moet zorgen dat de wetgevingen onderling verenigbaar zijn. Bij het

Pour rédiger ce texte, le gouvernement s'est référé à la jurisprudence et a fait le maximum pour éviter les conflits de compétence.

M. Michel Lemaire regrette que le gouvernement ne soit pas plus volontariste : si ce n'est pas la Région qui prend l'initiative de l'uniformisation des normes, personne ne le fera. Bien sûr, il y a l'autonomie communale, mais si on pouvait unifier toutes ces normes, ce ne serait pas inutile.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du Secrétaire d'Etat, rappelle le commentaire de l'article 13. Le problème ici est une question de compétence. Le législateur régional légifère dans les compétences exclusives de la Région, c'est-à-dire le logement. La salubrité publique relève de la police générale de la salubrité et de l'ordre public, ce qui est une compétence exclusivement communale. Le législateur régional ne peut donc pas intervenir sous le couvert d'une compétence logement dans une compétence communale. Ou alors, il faudrait changer la nouvelle loi communale, ce qui est désormais possible depuis la loi spéciale du 13 juillet 2001.

M. Olivier de Clippele prend un exemple : qui est compétent pour déterminer la hauteur des plafonds ? Est-ce la Région ? Sont-ce les communes ? Avant 1962, la plupart des communes avaient un règlement sur la bâtisse.

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est la Région qui doit déterminer la hauteur des plafonds. Si les communes veulent aller au-delà de ces normes, il leur faudrait une motivation toute particulière pour prouver que les plafonds doivent être plus hauts pour les gens qui y habitent.

M. Alain Daems demande si les règlements communaux seront abrogés explicitement ou implicitement.

Le président rappelle qu'un problème similaire s'est posé avec l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, qui n'avait pas précisé explicitement qu'il fallait abroger les PPAS non conformes au plan supérieur. Il a fallu un arrêt du Conseil d'Etat sur recours pour considérer que ce qui n'était pas abrogé explicitement l'était implicitement.

Le Secrétaire d'Etat précise deux choses : d'une part, l'exposé des motifs est suffisamment clair. D'autre part, la Région n'a pas la capacité d'abroger les règlements communaux.

M. Stefan Verschuere ajoute que les règlements communaux ne seront pas abrogés, mais deviendront implicitement caducs. Par contre, ils pourraient être confirmés si, lors d'un litige devant le Conseil d'Etat, la commune peut justifier le maintien de son règlement par rapport à sa compétence.

opstellen van deze tekst heeft de regering zich gebaseerd op de rechtspraak en heeft zij het maximum gedaan om bevoegdheidsconflicten te vermijden.

De heer Michel Lemaire betreurt dat de regering niet meer slagkrachtig optreedt. Indien het Gewest niet het initiatief neemt om de normen eenvormig te maken, zal niemand het doen. Uiteraard is er ook nog de gemeentelijke autonomie maar indien men deze normen eenvormig zou kunnen maken zou dit niet nutteloos zijn.

De heer Jérôme Sohier, deskundige van de Staatssecretaris, herinnert aan de commentaar bij artikel 13. Het probleem hier is een bevoegdheidskwestie. De gewestelijke wetgever treedt wetgevend op in de exclusieve bevoegdheden van het Gewest, nl. de huisvesting. De volksgezondheid valt onder de algemene gezondheidspolitie en de openbare orde wat een bevoegdheid is die exclusief behoort aan de gemeente. De gewestelijke wetgever mag zich dus niet mengen in een gemeentelijke bevoegdheid onder het mom van een huisvestingsbevoegdheid. Anders zou men de nieuwe gemeentewet moeten wijzigen, wat voortaan mogelijk is sedert de bijzondere wet van 13 juli 2001.

De heer Olivier de Clippele geeft het volgende voorbeeld : wie is bevoegd om de hoogte van de plafonds te bepalen ? Is het het Gewest ? Zijn het de gemeenten ? Voor 1962 hadden de meeste gemeenten een bouwverordening.

De Staatssecretaris antwoordt dat het Gewest de hoogte van de plafonds moet bepalen. Indien de gemeenten verder willen gaan dan deze normen, zouden ze dit speciaal moeten motiveren om te bewijzen dat de plafonds hoger moeten zijn voor de mensen die er wonen.

De heer Alain Daems vraagt of de gemeentelijke verordening expliciet of impliciet zullen worden opgeheven.

De voorzitter herinnert eraan dat zich een gelijkaardig probleem heeft voorgedaan met de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw waarin niet uitdrukkelijk was gepreciseerd dat de BBP's die niet in overeenstemming zijn met het hogere plan moeten worden opgeheven. Uit een arrest van de Raad van State gewezen op een beroep is gebleken dat datgene wat niet expliciet is opgeheven impliciet was opgeheven.

De Staatssecretaris preciseert twee zaken : enerzijds, is de memorie van toelichting voldoende duidelijk, anderzijds, is het Gewest niet bevoegd om de gemeentelijke verordeningen op te heffen.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat de gemeentelijke verordeningen niet zullen worden opgeheven maar impliciet vervallen. Zij zouden daarentegen impliciet kunnen worden bevestigd indien de gemeente in het kader van een geschil voor de Raad van State kan aanvoeren dat haar verordening in het kader van haar bevoegdheid behouden moet blijven.

M. Michel Lemaire demande si, dans le cadre de l'uniformisation des normes, le Secrétaire d'Etat a pris contact avec les communes. En regard de la grande complexité et de la diversité des normes d'insalubrité, le Secrétaire d'Etat a-t-il essayé de faire un effort pour contacter les communes ?

Le Secrétaire d'Etat répond que cela aurait pu se faire, mais le gouvernement s'est contenté d'une concertation avec les communes au travers de l'Union de la Ville et des Communes. Par ailleurs, la concertation a également eu lieu au sein du Conseil consultatif du logement. Bien sûr, on peut toujours aller plus loin. Mais le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'y a pas de volonté politique dans les dix-neuf communes pour se mettre d'accord sur ce type de choses.

M. Alain Daems est opposé à ce qu'on ne mette rien dans l'ordonnance sur le rapport avec les règlements communaux existants. Il faut être explicite là où on se contente d'être implicite. Le groupe Ecolo maintiendra son amendement n° 15.

M. Stefan Verschuere précise qu'il n'est plus pertinent de se concerter avec les communes. Si celles-ci doivent prendre des mesures particulières, elles les prendront. Par exemple, dans des quartiers situés sur des bassins d'orage, les autorités peuvent obliger par règlement à construire ou à adapter les logements à la situation, pour des raisons de salubrité ou de sécurité propres à la réalité locale. Sur ce point, une concertation avec d'autres communes n'a aucun sens.

M. Alain Daems fait remarquer que dans une commune où le bâti le permet, on pourrait très bien prendre des normes, sous couvert d'une motivation de santé publique, rendant obligatoires pour la location des pièces beaucoup plus grandes, avec de grandes fenêtres. Et il serait possible de démontrer que c'est nécessaire pour la santé, afin de diminuer le stress, etc. Ainsi, une commune pourrait prendre des normes plus strictes uniquement pour effectuer un tri de population.

Le Secrétaire d'Etat pense que cela relève du fantasme de prétendre qu'une commune pourrait faire un règlement pareil. En effet, comment les communes pourraient-elles justifier que leurs habitants sont différents de ceux des autres communes ?

M. Alain Daems déclare ne pas vouloir faire de politique fiction. Mais dans le cadre de la discussion, avant le dépôt du projet d'ordonnance, le Secrétaire d'Etat avait dit qu'il n'allait pas proposer des normes trop strictes pour ne pas que trop de logements soient mis hors circuit. Le Secrétaire d'Etat avait dit qu'il allait progressivement relever les exigences. Or, des communes pourraient déjà le faire aujourd'hui. Le groupe Ecolo est ouvert à une formulation, quelle qu'elle soit, mais à défaut, on laisserait la porte ouverte à

De heer Michel Lemaire vraagt of de Staatssecretaris in het kader van de eenvormigmaking van de normen contact heeft opgenomen met de gemeenten. Gelet op de grote complexiteit en de diversiteit van de gezondheidsnormen vraagt hij of de Staatssecretaris in contact getreden is met de gemeenten.

De Staatssecretaris antwoordt dat dit had gekund. Maar de regering heeft met de gemeenten alleen via de Vereniging van de Stad en van de Gemeenten overleg gepleegd. Voorts heeft het overleg eveneens plaats gehad in de Adviesraad voor de Huisvesting. Uiteraard kan men altijd verder gaan maar de Staatssecretaris herinnert eraan dat er geen politieke wil in de 19 gemeenten aanwezig is om over dat soort zaken een akkoord te sluiten.

De heer Alain Daems is er tegen dat er in de ordonnantie niets geregeld werd over het verband met de bestaande gemeentelijke verordeningen. Men moet duidelijk zijn waar men alleen impliciet is. De Ecolo-fractie handhaaft haar amendement nr. 15.

De heer Stefan Verschuere preciseerd dat het geen zin meer heeft om overleg te plegen met de gemeenten. Indien deze bijzondere maatregelen moeten nemen, zullen zij dat ook doen. In wijken boven stormbekken bijvoorbeeld, kan de overheid met een verordening verplichten om woningen te bouwen of aan te passen rekening houdend met de toestand en met het oog op de lokale gezondheid en veiligheid. Op dit punt heeft overleg met andere gemeenten geen zin.

De heer Alain Daems merkt op dat men in een gemeente waar de toestand het toelaat, wel degelijk normen zou kunnen uitvaardigen die grotere vertrekken met grotere ramen verplicht stellen voor huurwoningen. Dit zou kunnen gebeuren onder het mom van regels inzake volksgezondheid. En het zou mogelijk zijn om aan te tonen dat zoiets nodig is voor de gezondheid om de stress, enz. te verminderen. Een gemeente zou aldus strengere normen kunnen uitvaardigen louter om een bevolkingsgroep selecteren.

De Staatssecretaris meent dat het onzin is te beweren dat de gemeenten zo een verordening zou kunnen uitvaardigen. Hoe zouden de gemeenten immers kunnen verantwoorden dat hun inwoners anders zijn dan die van de andere gemeenten ?

De heer Alain Daems verklaart dat hij realistisch wil blijven. Maar in het kader van de bespreking die voorafging aan de indiening van het ontwerp van ordonnantie, had de Staatssecretaris gezegd dat hij geen al te strenge normen zou voorstellen om te vermijden dat al te veel woningen in aanmerking zouden komen. De Staatssecretaris had gezegd dat hij de eisen gaandeweg strenger zou maken. Bepaalde gemeenten zouden dit vandaag reeds kunnen. De Ecolo-fractie staat open voor enigerlei formu-

des recours. Aujourd'hui, certaines communes pourraient déjà aller plus loin et opérer des tris de population.

M. Stefan Verschuere affirme que le gouvernement partage le même objectif, mais M. Alain Daems se contredit par rapport à son interprétation de l'arrêt du Conseil d'Etat.

En effet, le Code wallon du logement vise à l'amélioration des conditions de logement de la population, et pas à une problématique liée à la santé des populations. Le Conseil d'Etat dit que la notion d'insalubrité doit être appréciée en fonction de critères hygiéniques : « l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène ». Avec des critères pareils, une commune ne pourrait pas toucher à la hauteur des murs ou à la grandeur des fenêtres : ceci concerne l'amélioration des conditions de logement, et si la Région intervient dans ce domaine, les communes ne peuvent plus intervenir. Par contre, il serait problématique d'empêcher les communes d'agir en matière d'hygiène publique.

M. Alain Daems demande de quelle notion on parle ici : est-ce de santé ou de salubrité publique ? Quel est le véritable objet du pouvoir régional et le véritable objet du pouvoir communal ? En effet, s'il s'agit de santé, on peut aisément justifier qu'il faille plus d'espace et de luminosité.

M. Vincent De Wolf relève que le Secrétaire d'Etat a dit que les communes peuvent aller plus loin en étant plus contraignantes. Or il semble qu'en l'occurrence, le Conseil d'Etat dit l'inverse. Pourtant, il est indispensable que la commune puisse aller plus loin, car elle a la véritable connaissance du terrain et peut légiférer dans les quartiers et sous-quartiers. Or il faut que le texte de l'ordonnance donne une habilitation aux communes pour le faire. Le Conseil d'Etat a précisé dans son arrêt que le Code wallon ne donne pas l'habilitation au conseil communal pour établir de telles normes.

M. Jérôme Sohier répond qu'il s'agit ici d'une pure question de droit. On pourrait évidemment discuter pendant des heures des questions d'opportunité, mais il y a une exigence constitutionnelle. L'intérêt communal défini par la Constitution est interprété de manière très large par le Conseil d'Etat. On ne peut pas dire que l'intérêt communal n'est pas telle ou telle chose. Ou alors, il faudrait modifier l'article 135 de la nouvelle loi communale.

L'article 13 du projet commence par les mots « Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale », ce

lering maar indien zulks er niet komt wordt de deur open gelaten voor beroepen. Thans zouden bepaalde gemeenten reeds verder kunnen gaan en bevolkingsgroepen selecteren.

De heer Stefan Verschuere zegt dat de regering hetzelfde doel nastreeft maar de heer Alain Daems spreekt zich tegen in verband met zijn interpretatie van het arrest van de Raad van State.

De Waalse Huisvestingscode streeft immers naar de verbetering van de woonomstandigheden van de bevolking maar heeft geen betrekking op de problematiek van de gezondheid van de bevolking. De Raad van State zegt dat het begrip ongezondheid moet worden beoordeeld aan de hand van hygiëncriteria. De ongezonde woning is de woning die besmettelijke ziekten kan veroorzaken of de verspreiding ervan kan bevorderen aangezien zo een woning een besmettingshaer is of niet voldoet aan wat vandaag wordt beschouwd als het strikte minimum inzake hygiëne. Met dergelijke criteria zou een gemeente niet kunnen raken aan de hoogte van de muren of aan de grootte van de vensters. Dit heeft betrekking op de verbetering van de woonomstandigheden en indien het Gewest op dit terrein optreedt, kunnen de gemeenten niet meer optreden. Daarentegen zou het moeilijk zijn om de gemeenten te beletten op te treden op het vlak van de volksgezondheid.

De heer Alain Daems vraagt over welk begrip men het hier heeft. Gaat het om de gezondheid of de volksgezondheid ? Wat is het voorwerp van de gewestelijke bevoegdheid en wat is het echte voorwerp van de gemeentelijke bevoegdheid ? Als het om gezondheid gaat kan men immers gemakkelijk verantwoorden dat er meer ruimte of meer licht nodig is.

De heer Vincent De Wolf zegt dat de Staatssecretaris heeft gezegd dat de gemeenten verder kunnen gaan en strengere regels kunnen stellen. In dit geval lijkt de Raad van State het tegenovergestelde te beweren. Het is nochtans noodzakelijk dat de gemeente verder kan gaan want zij heeft een echte kennis van het terrein en kan wetgevend optreden in de wijken en de buurten. De tekst van de ordonnantie moet een machtiging geven aan de gemeenten om zulks te doen. De Raad van State heeft in zijn arrest gepreciseerd dat de Waalse Huisvestingscode geen machtiging geeft aan de gemeenteraad om dergelijke normen te stellen.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het hier om een louter juridische kwestie gaat. Men zou uiteraard urenlang kunnen discussiëren over opportuniteitskwesties maar er is een grondwettelijke vereiste. Het gemeentelijk belang omschreven door de Grondwet wordt zeer ruim geïnterpreteerd door de Raad van State. Men kan niet zeggen dat het gemeentelijk belang een welbepaald iets is of anders zou men artikel 135 van de nieuwe gemeentewet moeten wijzigen.

Artikel 13 van het ontwerp begint met de woorden « onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet »,

qui signifie que les communes gardent une compétence générale en matière de salubrité. Mais il n'est pas question de dire que les communes n'ont plus telle ou telle compétence. C'est la raison pour laquelle on ne peut pas dire « à l'exclusion des communes » puisqu'il s'agit d'un intérêt en partie protégé par la Constitution.

M. Alain Daems reconnaît que la formulation de l'amendement pourrait être revue, et ne conteste pas l'argument juridique. Mais ceci est vrai si on part de rien. Or, les communes ont déjà pris des règlements qui occupent le même terrain. Le groupe Ecolo voudrait que le sort de ces règlements communaux soit explicité. Dans le cas bruxellois, les communes ont pris des réglementations pour partie dans les compétences régionales.

M. Jérôme Sohier précise qu'en Wallonie aussi, des règlements communaux avaient été pris dans des compétences régionales.

M. Alain Daems pense qu'il faudrait expliciter pour les communes ce qui reste en vigueur et ce qui devient caduc.

Par rapport à l'arrêt de la Ville de Dinant, M. Vincent De Wolf souhaite que les communes bruxelloises puissent aller plus loin que l'ordonnance régionale, car les communes connaissent mieux le terrain. Mais le Conseil d'Etat a dit que la ville de Dinant ne pouvait pas prendre des règlements plus contraignants.

M. Vincent De Wolf précise que la raison en était qu'il n'y avait pas d'habilitation donnée aux communes. Mais il faudrait effectivement que le Code soit clair, et donne une habilitation aux communes.

M. Alain Daems souhaite préciser l'inverse. Le problème, c'est qu'il s'agit de compétences partagées, mais que le champ de compétences est différent. C'est pour cela qu'il faudrait être clair sur les mots, et que l'ordonnance soit explicite.

Le Secrétaire d'Etat réaffirme qu'il n'est pas question qu'une commune édicte des mesures plus favorables que celles du Code, sauf si elle prend des règlements dans le cadre de l'article 135 de la loi communale.

M. Vincent De Wolf rappelle que dans l'arrêté d'application, les normes de surface et d'éclairage seront déterminées avec précision. Or, si une commune veut être plus sévère, par exemple en exigeant un éclairage supérieur au nom de la dégradation du bâti, est-ce qu'elle aura cette compétence ?

M. Jérôme Sohier répond que si les normes que prennent les communes sont incompatibles, ce sera le Code qui

wat betekent dat de gemeenten een algemene bevoegdheid inzake gezondheid behouden. Er is echter geen sprake van dat de gemeenten deze of gene bevoegdheid niet meer hebben. Dit is de reden waarom men niet mag zeggen « met uitsluiting van de gemeenten » aangezien het gaat om een belang dat ten dele beschermd is door de Grondwet.

De heer Alain Daems geeft toe dat de formulering van het amendement zou kunnen worden herzien en betwist het juridisch argument niet. Dit is echter juist indien men vertrekt van niets. De gemeenten hebben echter reeds verordeningen uitgevaardigd over hetzelfde onderwerp. De Ecolo-fractie zou willen dat duidelijk wordt bepaald wat met deze gemeentelijke verordeningen zal gebeuren. In het geval van Brussel hebben de gemeenten reglementeringen uitgevaardigd die ten dele onder de bevoegdheden van het Gewest vallen.

De heer Jérôme Sohier preciseerd dat ook in Wallonië gemeentelijke verordeningen zijn uitgevaardigd die onder de gewestelijke bevoegdheid vallen.

De heer Alain Daems meent dat zou moeten worden verduidelijkt wat van kracht blijft en wat vervalt voor de gemeenten.

In verband met het arrest van de stad Dinant, zou de heer Vincent De Wolf willen dat de Brusselse gemeenten verder kunnen gaan dan wat wordt voorgeschreven door de gewestelijke ordonnantie want de gemeenten kennen beter het terrein. De Raad van State heeft echter ook gezegd dat de stad Dinant geen strengere verordeningen kon uitvaardigen.

De heer Vincent De Wolf preciseerd dat de reden hiervan was dat men geen machtiging had gegeven aan de gemeenten. De Huisvestingscode zou inderdaad duidelijk moeten zijn en een machtiging moeten geven aan de gemeenten.

De heer Alain Daems wenst het tegenovergestelde. Het probleem is dat het gaat om gedeelde bevoegdheden maar de bevoegdheidssfeer is verschillend. Daarom zou men duidelijk moeten zijn en moet dit in de ordonnantie duidelijk worden gesteld.

De Staatssecretaris bevestigt opnieuw dat er geen sprake van is dat een gemeente gunstiger maatregelen neemt dan die van de Code behalve indien zij verordeningen uitvaardigt in het kader van artikel 135 van de gemeentewet.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat de normen inzake oppervlakte en verlichting in het uitvoeringsbesluit zullen worden bepaald. Indien een gemeente strenger wil zijn, bijvoorbeeld door een betere verlichting te eisen wegens de verloedering van het gebouw, zal zij daartoe bevoegd zijn.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat indien de normen die de gemeenten uitvaardigen onverenigbaar zijn, de

primera. Mais dans l'exemple avancé par M. Vincent De Wolf, il y aura compatibilité : la Région ne fixe que des normes minimales. Si une commune décide, non pas au nom du logement, mais dans le cadre de l'intérêt communal, au nom de la salubrité, qu'il faut plus de rigueur, alors la commune est compétente.

M. Stefan Verschuere précise que l'argument ne peut pas être l'état du bâti, mais une question de salubrité.

Le président fait remarquer que le champ de compétence communale est tellement large qu'il recoupe nécessairement le champ d'action régional. Il suffit pour une commune de prendre un règlement suffisamment intelligent pour toucher aux normes d'habitabilité au nom de la salubrité publique.

Le Secrétaire d'Etat répond par la négative : le Conseil d'Etat a déjà annulé des décisions qui allaient au-delà de ce qu'il considère comme étant la possibilité pour la commune de régler dans le cadre d'une législation régionale.

M. Vincent De Wolf estime que si dans le Code on définit clairement le rôle de la commune et des Régions, alors il pourra y avoir une habilitation. Si le texte dit que les communes qui désirent aller plus loin dans la réglementation peuvent le faire, dans ce cas, cela aura le mérite d'être clair et on peut très bien préciser que cela ne peut se faire que sous l'angle de l'article 135, en matière d'hygiène et de salubrité.

M. Jérôme Sohier précise que le texte du projet dit clairement : « sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale » : c'est en termes juridiques ce que M. Vincent De Wolf vient de dire. Mais la Région ne peut pas légiférer dans le cadre de l'article 135 de la loi communale.

Le président demande s'il ne serait pas plus simple de circonscrire davantage la notion d'habitabilité, en disant que son champ d'application fonctionne à l'exclusion du champ d'application communal.

M. Stefan Verschuere répond qu'il ne faut pas penser qu'édicter des normes soit de la sophistication pure. Lorsque le Conseil d'Etat examine la compatibilité d'un règlement communal avec des normes supérieures, comme par exemple le fait de savoir si des normes sont édictées au nom de l'amélioration des conditions de vie des habitants ou au nom de la salubrité publique, le Conseil d'Etat le fait en tenant compte de critères objectifs, et ce n'est pas uniquement parce qu'un règlement l'affirme que c'est la vérité. Il faut qu'une commune puisse prouver l'objectif qu'elle poursuit. Au Conseil d'Etat, il y a un examen des motivations qui se fonde sur le principe de la motivation raison-

Huisvestingscode de overhand krijgt. Maar in het geval dat de heer Vincent De Wolf als voorbeeld geeft zal er verenigbaarheid zijn : het Gewest zal alleen minimale normen vaststellen. Indien een gemeente beslist dat er strengere normen moeten worden gesteld, niet in het kader van de huisvesting maar binnen het kader van het gemeentelijk belang ter wille van de gezondheid, is de gemeente bevoegd.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de toestand van het gebouw niet als argument kan worden gebruikt maar wel de gezondheid.

De voorzitter doet opmerken dat de gemeentelijke bevoegdheid zo ruim is dat zij noodzakelijkerwijze raakvlakken heeft met de gewestelijke bevoegdheden. Het is voldoende dat een gemeente een voldoende verstandige verordening uitvaardigt om te raken aan de woonbaarheidsnormen in het kader van de volksgezondheid.

De Staatssecretaris antwoordt ontkennend. De Raad van State heeft reeds beslissingen die verder gingen dan wat wordt beschouwd als een mogelijkheid voor de gemeente om regelgevend op te treden binnen het kader van de gewestelijke wetgeving nietig verklaard.

De heer Vincent De Wolf meent dat indien men in de Huisvestingscode duidelijk de rol van de gemeente en van de Gewesten omschrijft, er een machtiging kan worden verleend. Indien de tekst zegt dat de gemeenten die verder wensen te gaan in de reglementering dat mogen doen, zal dat tenminste duidelijk zijn en kan men zeer goed preciseren dat dit alleen kan in het kader van artikel 135 in verband met hygiëne en gezondheid.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat de tekst van het ontwerp duidelijk zegt : « onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet ». Dit is in juridische bewoordingen wat de heer Vincent De Wolf zopas heeft gezegd. Maar het Gewest mag niet wetgevend optreden in het kader van artikel 135 van de gemeentewet.

De voorzitter vraagt of het niet eenvoudiger zou zijn om het begrip « woonbaarheid » nader te omschrijven door te zeggen dat de toepassingsfeer niet de toepassingsfeer van de gemeente is.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat men niet moet denken dat normen uitvaardigen louter een kwestie is van spitsvondigheden. Wanneer de Raad van State de verenigbaarheid van een gemeentelijke verordening met hogere normen onderzoekt, zoals bijvoorbeeld de vraag of normen worden uitvaardigd ter wille van de verbetering van de leefomstandigheden van de bewoners of ter wille van de volksgezondheid, houdt de Raad van State hierbij rekening met de objectieve criteria en dit is niet alleen het geval omdat een verordening zegt dat dit de waarheid is. Een gemeente moet kunnen bewijzen welk doel het nastreeft. De Raad van State onderzoekt de beweegredenen op grond

nable et sur le principe de proportionnalité. L'examen de la compatibilité se fera sans risque d'empiéter sur le pouvoir de la Région.

Le président propose que l'on y revienne lors de la discussion des articles.

M. Alain Daems fait remarquer que l'on se trouve ici dans un gros nœud. En effet, l'orateur avait interpellé récemment le Secrétaire d'Etat pour qu'il demande aux communes l'état de leur réserve foncière. En un an et demi, seules douze communes sur dix-neuf lui ont répondu. Il y a donc un véritable problème avec les communes qui ne font rien.

M. Michel Lemaire rappelle qu'en 1989 déjà, les communes s'étaient engagées à fournir toutes les données sur les propriétés communales.

L'intervenant s'interroge sur l'article 13, où figure la formule « sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale » : cet article 13 fait référence à un droit de visite, et pas à tout ce dont on vient de discuter ici.

MM. Vincent De Wolf et Alain Daems confirment que la portée de l'article 13 ne concerne que le droit de visite et pas l'édiction des normes.

Le Secrétaire d'Etat répond que cette formule doit être sous-entendue à l'ensemble des articles de ce projet.

M. Vincent De Wolf suggère que l'on introduise dans le petit lexique se trouvant à l'article 2 du projet une explication de la formule « sans préjudice de l'article 135 de la loi communale », qu'on l'explique dans les prolégomènes du Code.

Le Secrétaire d'Etat ne comprend pas pourquoi il faudrait expliciter cette notion. Toute cette discussion figure dans les travaux parlementaires, et il y a des commentaires du Conseil d'Etat sur l'arrêt concernant la ville de Dinant. Le Secrétaire d'Etat ne voit pas comment on mettrait à l'article 2 l'interprétation d'un article de la nouvelle loi communale.

M. Stefan Verschuere précise que la Région n'est pas compétente pour restreindre la portée de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, qui n'a pas été régionalisé. La Région ne peut pas restreindre ces notions de salubrité, de propreté et de sûreté.

M. Alain Daems demande si on ne peut pas dire quelque chose dans le Code concernant la problématique des règlements communaux déjà en vigueur. Les communes devraient être prévenues que le Code entre en vigueur à une certaine date. Ne pourrait-on pas dire en même temps que les règlements deviennent caducs de plein droit lors de l'entrée en vigueur du Code ?

van het principe van de redelijke motivering en van het principe van de evenredigheid. Het onderzoek van de verenigbaarheid voorkomt dat men zich op het terrein van de bevoegdheden van het Gewest begeeft.

De voorzitter stelt voor dat men hierop terugkomt bij de bespreking van de artikelen.

De heer Alain Daems doet opmerken dat men hier aan de kern van de zaak raakt. De spreker had de Staatssecretaris immers onlangs geïnterpelleerd opdat hij aan de gemeenten zou vragen wat de toestand is van hun grondreserves. Op anderhalf jaar tijd hebben slechts 12 gemeenten van de 19 geantwoord. Er is dus een heus probleem met de gemeenten die niets doen.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat de gemeenten in 1989 reeds hadden toegezegd om alle gegevens over de gemeentelijke eigendommen te bezorgen.

De spreker heeft vragen over artikel 13 waarin staat « onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet ». Dit artikel 13 verwijst naar een bezoekrecht en niet naar alles waarover men zopas gesproken heeft.

De heren Vincent De Wolf en Alain Daems bevestigen dat de strekking van artikel 13 enkel betrekking heeft op het bezoekrecht en niet op het uitvaardigen van normen.

De Staatssecretaris antwoordt dat deze formule moet verondersteld voor alle artikelen van dit ontwerp.

De heer Vincent De Wolf stelt voor dat men in het kleine lexicon in artikel 2 van het ontwerp een uitleg van de formule « onverminderd artikel 135 van de gemeentewet » opneemt en dat men dit uitlegt in de inleiding van de Huisvestingscode.

Het is de Staatssecretaris niet duidelijk waarom dit begrip zou moeten worden verduidelijkt. De hele discussie is terug te vinden in de parlementaire voorbereiding en er is commentaar van de Raad van State op het arrest inzake de stad Dinant. Het is de Staatssecretaris niet duidelijk hoe men in artikel 2 de interpretatie van een artikel van de nieuwe gemeentewet zal kunnen plaatsen.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat het Gewest niet bevoegd is om de strekking van artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet te beperken. Dit artikel is niet geregionaliseerd. Het Gewest mag deze begrippen inzake gezondheid, netheid en veiligheid niet beperken.

De heer Alain Daems vraagt of men in de Huisvestingscode niets kan zeggen over het probleem van de reeds vigerende gemeentelijke verordeningen. De gemeenten zouden moeten verwittigd worden van het feit dat de Huisvestingscode op een bepaalde datum in werking treedt. Zou men niet tegelijk kunnen zeggen dat de verordeningen vervallen bij de inwerkingtreding van de Huisvestingscode ?

Le Secrétaire d'Etat s'engage par rapport au gouvernement à ce qu'il y ait une circulaire aux communes qui explique l'application du Code. Mais il est impossible d'aller plus loin.

M. Alain Daems salue l'effort du Secrétaire d'Etat mais estime que c'est le minimum.

M. Stefan Verschuere précise que c'est la définition de l'intérêt général qui fondera l'autorité de tutelle à intervenir.

*
* *

7. Le projet de Code du logement prévoit une législation spécifique pour tous les logements meublés. Mais il existe des logements meublés de grande taille, de luxe. Pourquoi ne pas supprimer le critère de logement meublé et le remplacer par le seul critère de taille ?

Pour le Secrétaire d'Etat, l'ensemble des études qui ont analysé ce sujet ont démontré de manière claire que les principaux problèmes se situaient d'une part dans les petits logements et d'autre part dans les logements meublés. Ces conclusions ont été confirmées à de nombreuses reprises. Il appartient donc à la Région de les viser expressément dans son Code du logement, même si certains logements meublés peuvent être qualifiés de « luxe ». Il faut toutefois préciser que pour ce type de logement, le bailleur pourra aisément introduire, auprès du Service d'inspection régionale, une demande d'attestation de conformité accompagnée d'une déclaration certifiée sincère et exacte que son logement répond aux exigences minimales prévues dans le Code du logement. Cette procédure sera rapide et peu onéreuse.

Mais c'est bien ce type de logement-là que vise le Code, qu'il soit de luxe ou non. L'effet de rotation dans les meublés provoque des dégradations plus importantes. Tout ce qu'on demande au propriétaire dans le texte, c'est de s'inquiéter tous les six ans de la qualité de ces logements.

M. Olivier de Clippele comprend que le mobilier peut se dégrader plus vite, mais pour ce qui est de la salubrité du bâtiment, pourquoi un meublé se dégraderait-il plus vite ? Par ailleurs, peut-on définir ce qu'est un « meuble » au sens de l'ordonnance ? Par exemple une estrade avec un matelas est-elle un lit au sens du Code ? Qu'en est-il de la distinction pour les immeubles par incorporation, etc. ? L'intervenant ne voit pas l'utilité de mettre les meublés dans une catégorie à part.

Le secrétaire d'Etat rappelle la définition du meublé à l'article 2 du projet : « un logement meublé est l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobi-

De Staatssecretaris belooft namens de regering dat er een circulaire zal worden gezonden aan de gemeenten waarin de toepassing van de Code wordt uitgelegd. Maar het is niet mogelijk om verder te gaan.

De heer Alain Daems is blij met de inspanning van de Staatssecretaris maar vindt dat dit het minimum is.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de definitie van algemeen belang de basis zal zijn voor de toezichthoudende overheid om op te treden.

*
* *

7. Het ontwerp van Huisvestingscode voorziet in een specifieke wetgeving voor alle gemeubileerde woningen. Er bestaan echter grote, luxueuze gemeubileerde woningen. Waarom wordt de gemeubileerde woning als criterium niet afgeschaft en vervangen door de omvang van de woning als enig criterium ?

Volgens de Staatssecretaris is uit alle studies over dit onderwerp duidelijk gebleken dat de grootste problemen zich enerzijds in de kleine woningen en anderzijds in de gemeubileerde woningen voordoen. Deze conclusies zijn vele keren bevestigd. Het staat bijgevolg aan het Gewest om die soorten woningen uitdrukkelijk op te nemen in zijn Huisvestingscode, ook al kunnen bepaalde gemeubileerde woningen als luxewoningen bestempeld worden. Er zij echter op gewezen dat voor dit type woning de verhuurder zonder problemen een aanvraag om een conformiteitsattest, vergezeld van een voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring dat zijn woning beantwoordt aan de minimum normen van de Huisvestingscode, kunnen indienen bij de gewestelijke inspectiedienst. Deze procedure zal snel en eenvoudig zijn.

De Huisvestingscode bedoelt wel degelijk dat type woning, ongeacht of het al dan niet om een luxe woning gaat. Het grote verloop in de gemeubileerde woningen is de oorzaak van grote beschadiging van de woningen. Al wat men de eigenaar in deze tekst vraagt is om om de zes jaar de kwaliteit van deze woningen te controleren.

De heer Olivier de Clippele begrijpt dat het meubilair sneller beschadigd kan geraken, maar waarom zou een gemeubileerde woning sneller ongezond worden ? Kan men voorts definiëren wat een « meubel » is volgens de ordonnantie ? Is bijvoorbeeld een verhoging met daarop een matras een bed volgens de Huisvestingscode ? Hoe zit het met het onderscheid voor de onroerende goederen door incorporatie, enz. ? De spreker ziet er het nut niet van in de gemeubileerde woningen in een aparte categorie onder te brengen.

De Staatssecretaris herinnert aan de definitie van een gemeubileerde woning in artikel 2 van het ontwerp : « een gemeubileerde woning is het gebouw of het deel van het

lier, 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 ».

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, ajoute que les études montrent que les meublés se dégradent davantage à cause de la rotation des locations, qui créent une dégradation non seulement des meubles, mais aussi du bâtiment, à cause des différents usages qu'en font les locataires. Le texte demande que le propriétaire vérifie l'état de son bien tous les six ans.

M. Alain Daems demande une précision : dans la réponse du secrétaire d'Etat, il est dit que le bailleur pourra aisément introduire auprès du Service d'inspection régionale une demande d'attestation de conformité ... : faut-il comprendre le mot « pourra » par le mot « devra » ?

Le secrétaire d'Etat le confirme.

M. Michel Lemaire souhaite revenir sur les 28 m². Pourquoi ce chiffre ? La seule raison en est-elle que le Code wallon prévoit un tel chiffre ? Qu'en est-il de l'autonomie législative des Régions ? Par ailleurs, que représentent ces 28 m² ? Cette superficie comprend-elle les espaces sanitaires et les communs ? En Région de Bruxelles-Capitale, il y a des logements inférieurs à 28 m² qui sont impeccables, même dans le logement public. On trouve même une superficie de 54 m² pour un appartement à trois chambres.

Le secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement s'est mis d'accord sur ce chiffre : la taille critique en Wallonie est de 28 m², en Flandre elle est de 35 m². En réalité, il s'agit de 28 m² à l'exclusion des espaces communs (escalier, etc.) et des espaces sanitaires.

M. Vincent De Wolf se demande ce qui se passera en cas de refus d'attestation, à l'issue de la procédure. Si le bailleur ne s'incline pas et si le locataire ne part pas, que se passera-t-il ?

Le secrétaire d'Etat répond que le propriétaire encourra une amende, et qu'il y aura une fermeture éventuelle du logement.

M. Vincent De Wolf demande en application de quel article le logement va être fermé.

Le secrétaire d'Etat renvoie à l'article 15 du projet pour ce qui est des amendes, aux articles 13 et 14 pour ce qui

gebouw dat volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met ander 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 de huisraad betreffen ».

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, voegt eraan toe dat de studies aantonen dat gemeubileerde woningen sneller verslechteren door het grote verloop van de huurders waardoor niet alleen het meubilair beschadigd geraakt, maar ook het gebouw, omdat de huurders het op een verschillende manier gebruiken. In de tekst wordt gevraagd dat de eigenaar de staat van zijn goed om de zes jaar controleert.

De heer Alain Daems vraagt om een toelichting : de Staatssecretaris heeft gezegd dat de huurder zonder problemen een aanvraag om een conformiteitsattest bij de gewestelijke inspectiedienst zal kunnen indienen ... : dienen de woorden « zal kunnen » begrepen te worden als « zal moeten ».

De Staatssecretaris bevestigt dit.

De heer Michel Lemaire wenst terug te komen op de oppervlakte van 28 m². Waarom dat cijfer ? Is dat alleen omdat dit cijfer in de Waalse Huisvestingscode staat ? Hoe staat het met de wetgevende autonomie van de Gewesten ? Wat betekent die 28 m² trouwens ? Bevat deze oppervlakte de sanitaire voorzieningen en de gemeenschappelijke delen ? In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er onberispelijke woningen van minder dan 28 m², zelfs in de woningen van de overheidssector. Er zijn zelfs appartementen met 3 kamers die een oppervlakte van 54 m² hebben.

De Staatssecretaris antwoordt dat de regering tot een akkoord over dit cijfer is gekomen : de kritieke oppervlakte in Wallonië bedraagt 28 m² en in Vlaanderen 35 m². In de praktijk gaat het om 28 m² met uitsluiting van de gemeenschappelijk ruimten (trap, enz.) en de sanitaire voorzieningen.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er zal gebeuren als het attest na afloop van de procedure geweigerd wordt. Wat zal er gebeuren als de verhuurder niet toegeeft en de huurder niet vertrekt ?

De Staatssecretaris antwoordt dat de eigenaar een boete zal krijgen en dat de woning eventueel afgesloten zal worden.

De heer Vincent De Wolf vraagt krachtens welk artikel de woning gesloten zal worden.

De Staatssecretaris verwijst naar artikel 15 van het ontwerp in verband met de boeten en naar de artikelen 13 en

est de la fermeture du logement. L'article 14, alinéa 2, dispose qu'« un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} 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 l'ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. ».

M. Vincent De Wolf demande sur quelle base le bourgmestre devra agir si le locataire et le bailleur sont contents de la situation. Sur la base de quoi le bourgmestre pourra-t-il faire fermer le logement ?

Le secrétaire d'Etat répond que le bourgmestre devra faire application de l'article 14 du Code du logement, et ce en vertu de l'article 133 de la nouvelle loi communale, qui dispose que le bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets et ordonnances des Régions.

M. Vincent De Wolf estime qu'il aurait été correct que le secrétaire d'Etat laisse les communes faire le travail de détection, de visite et d'inspection. Ici, c'est le Service d'inspection régionale qui fait tout, mais c'est la commune qui devra exécuter le sale travail, c'est-à-dire l'expulsion.

Le secrétaire d'Etat attire l'attention de M. De Wolf sur l'article 13, § 2, 2^o: la commune pourra également adresser une plainte au Service d'inspection régionale. La commune pourra ainsi prendre une initiative afin de déclencher une procédure.

M. Vincent De Wolf ne trouve pas de réponse à sa question. En effet, la philosophie du texte du projet prévoit que la compétence appartient au Service d'inspection régionale et pas à la commune. Ainsi, le texte de l'ordonnance ne donne aucune compétence aux communes. En Flandre et en Wallonie, la Région intervient uniquement dans le cas où les communes ne font rien.

M. Alain Daems signale que c'est ici qu'intervient le problème de se reposer uniquement sur le bon vouloir des bourgmestres. Certains d'entre eux sont actifs, d'autres pas.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, répond que c'est au bourgmestre, en tant qu'agent déconcentré de l'autorité supérieure, d'exécuter les ordonnances, et non pas en tant que chef de la commune, autorité décentralisée.

M. Alain Daems se demande s'il ne serait pas plus cohérent de n'avoir qu'un seul opérateur, et que le Service d'inspection régionale se charge lui-même de l'exécution de ses décisions.

Le secrétaire d'Etat fait observer que le projet est ici un compromis équilibré entre, d'une part, la volonté de tout

14 voor de sluiting van de woning. Artikel 14, 2de lid, bepaalt dat « 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 heer Vincent De Wolf vraagt op welke basis de burgemeester zal moeten optreden als de huurder en de verhuurder geen problemen hebben met de situatie. Op welke grond zal de burgemeester de woning kunnen sluiten ?

De Staatssecretaris antwoordt dat de burgemeester artikel 14 van de Huisvestingscode zal moeten toepassen krachtens artikel 133 van de nieuwe gemeentewet, volgens hetwelk de burgemeester belast is met de uitvoering van de wetten, de decreten en de ordonnanties van de Gewesten.

Volgens de heer Vincent De Wolf zou het correcter zijn geweest als de Staatssecretaris de gemeenten met de opsporingen, de bezoeken en de inspecties zou belasten. Volgens het ontwerp wordt dit allemaal overgelaten aan de gewestelijke inspectiedienst, maar de gemeente zal het vuile werk moeten doen, nl. de uitzetting van de huurders.

De Staatssecretaris vestigt de aandacht van de heer De Wolf op artikel 13, § 2, 2^o : de gemeente zal ook een klacht kunnen indienen bij de gewestelijke inspectiedienst. De gemeente zal aldus initiatief kunnen nemen om een procedure op te starten.

De heer Vincent De Wolf vindt dat zijn vraag niet beantwoord is. Volgens de tekst van het ontwerp is de gewestelijke inspectiedienst en niet de gemeente daarvoor bevoegd. Daarom verleent het ontwerp geen enkele bevoegdheid aan de gemeenten. In Vlaanderen en in Wallonië grijpt het Gewest alleen in in geval de gemeenten niets doen.

De heer Alain Daems wijst erop dat het feit dat men alleen vertrouwt op de goede wil van de burgemeesters in dit verband problemen doet rijzen. Sommige burgemeesters zijn actief, andere niet.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, antwoordt dat de burgemeester als gedecentraliseerde vertegenwoordiger van de hogere overheid de ordonnanties dient uit te voeren en niet als hoofd van de gemeente, een gedecentraliseerde overheid.

De heer Alain Daems vraagt zich af of het niet coherenter zou zijn als er slechts één operator is en als de gewestelijke inspectiedienst zijn beslissingen zelf uitvoert.

De Staatssecretaris merkt op dat het ontwerp in dit verband een evenwichtig compromis is tussen, enerzijds, de

renvoyer à la commune, et d'autre part, celle de tout renvoyer à la Région. Dans le premier avant-projet, le Gouvernement avait voulu confier aux communes le soin de réaliser les inspections. Mais les communes, par le truchement de l'Union de la Ville et des Communes, ont refusé. On a donc dû trouver le compromis suivant : le Service d'inspection régionale effectue les inspections, et le bourgmestre exécute les décisions s'il y a lieu de le faire.

M. Michel Lemaire confirme qu'il existe un problème entre la Région et les communes : ce sont les communes qui se sont opposées à cette proposition. La Région se retrouve ainsi confrontée à des réflexes à légitimité variable. Y a-t-il eu une consultation de toutes les municipalités, ou est-ce un avis formel qui a été remis par l'Union de la Ville et des Communes ? L'intervenant se dit favorable à un pouvoir régional fort, plus fort que celui des communes.

M. Vincent De Wolf regrette, en tant que bourgmestre, de ne pas avoir été consulté à ce point de vue. Ni le Collège, ni les services de la commune d'Etterbeek n'ont été consultés. L'intervenant ne se sent pas lié par un avis de l'Union de la Ville et des Communes, qui n'a aucune expérience du terrain. Si le secrétaire d'Etat veut compter avec les bourgmestres alors qu'il ne les consulte pas, les bourgmestres ne feront pas les expulsions, car ils devront prendre eux-mêmes la charge affective et politique d'une décision qui ne leur appartient pas.

Le secrétaire d'Etat rappelle que c'est la Région qui notifie la fermeture du logement concerné.

M. Jean-Pierre Cornelissen, d'après son expérience de municipaliste, voit difficilement comment on pourrait assumer les missions définies par le Code du logement. Si le Gouvernement veut tout confier aux communes, il faudrait leur donner les moyens financiers et humains de le faire. A défaut de leur donner les moyens, la politique qu'on voudrait leur confier est vouée inexorablement à l'échec. Mais d'autre part, il faudra motiver les bourgmestres pour appliquer ces décisions sur l'ensemble des dix-neuf communes.

M. Alain Daems pense que si la charge affective et politique mène les bourgmestres à exécuter difficilement l'article 133 de la loi communale, il faudrait que ce soit plutôt la Région qui applique ses propres décisions.

M. Vincent De Wolf rétorque que la Région ne peut pas le faire juridiquement.

Le secrétaire d'Etat précise que le bourgmestre doit appliquer une décision prise en vertu d'une ordonnance. La notification est faite par la Région, et c'est le bourgmestre qui doit exécuter.

wens om alles naar de gemeente door te schuiven en, anderzijds, de wens om alles naar het Gewest door te schuiven. In het eerste voorontwerp wilde de regering de gemeenten belasten met de inspecties. Maar de gemeenten hebben via de Vereniging van de Stad en de Gemeenten geweigerd. Men moest bijgevolg het volgende compromis vinden : de gewestelijke inspectiedienst zorgt voor de inspecties en de burgemeester voert, zo nodig, de beslissingen uit.

De heer Michel Lemaire bevestigt dat er een probleem is tussen het Gewest en de gemeenten : de gemeenten hebben zich tegen dit voorstel gekant. Het Gewest wordt aldus geconfronteerd met in meer of mindere mate legitieme reflexen. Werden alle gemeenten geraadpleegd of gaat het om een formeel advies van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten ? De spreker is voorstander van een krachtig gewestelijk gezag dat sterker is dan dat van de gemeenten.

Als burgemeester betreurt de heer Vincent De Wolf dat hij hierover niet geraadpleegd is. Noch het College noch de diensten van de gemeente Etterbeek werden geraadpleegd. De spreker vindt zich niet gebonden door een advies van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten, die geen enkele praktische ervaring heeft. Als de Staatssecretaris wil kunnen rekenen op de burgemeesters, maar ze niet raadpleegt, zullen de burgemeesters de bewoners niet uit hun woning zetten, want ze zullen zelf de emotionele en politieke gevolgen moeten dragen van een beslissing waarvoor ze niet bevoegd zijn.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat het Gewest kennis heeft van de sluiting van de woning in kwestie.

De heer Jean-Pierre Cornelissen ziet als doorgewinterde municipalist moeilijk in hoe men de bij de Huisvestingscode bepaalde opdrachten zou kunnen uitvoeren. Als de regering de gemeenten met alle opdrachten wil belasten, moeten zij de financiële en personele middelen krijgen om die opdrachten uit te voeren. Zo niet is het beleid waarmee men ze zou willen belasten onvermijdelijk tot mislukken gedoemd. Anderzijds moeten de burgemeesters echter gemotiveerd worden om die beslissing in alle 19 gemeenten uit te voeren.

De heer Alain Daems denkt dat als de emotionele en politieke gevolgen de burgemeester ertoe brengen artikel 133 van de gemeentewet met moeite uit te voeren, zou veeleer het Gewest zijn eigen beslissingen moeten uitvoeren.

De heer Vincent De Wolf repliceert dat het Gewest dat volgens de wet niet mag doen.

De Staatssecretaris preciseert dat de burgemeester een krachtens een ordonnantie genomen beslissing moet uitvoeren. Het Gewest zorgt voor de kennisgeving en de burgemeester moet de beslissing uitvoeren.

L'argument de l'Union de la Ville et des Communes était de dire que les communes n'avaient pas les moyens. Il aurait fallu beaucoup plus de moyens que la Région n'en donne au Service d'inspection régionale. Ce texte a fait l'objet d'une concertation au sein du Gouvernement, et c'est ainsi qu'on en est arrivé à cet équilibre.

M. Vincent De Wolf demande si, au point de vue juridique, il a été prévu que le bourgmestre doit intervenir parce que la Région n'a pas le pouvoir de le faire.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, répond que la Région pourrait tout aussi bien appliquer elle-même cette décision.

M. Alain Daems prend bonne note de la réponse de M. Verschuere et déposera un amendement dans cette direction.

Le secrétaire d'Etat précise que si on demande au bourgmestre d'appliquer une décision, c'est parce qu'il est le chef de la police.

M. Vincent De Wolf demande si la Région pourrait expulser manu militari des personnes en situation irrégulière. Si tel est le cas, qu'elle le fasse elle-même. Mais le bourgmestre n'a pas lui-même de titre exécutoire. Il lui faut en général une décision de justice.

M. Olivier de Clippele marque son accord avec les propos de M. De Wolf : serait-il normal que celui qui décide soit le même que celui qui exécute? Il s'agit d'un principe de droit.

M. Alain Daems rappelle que certains inspecteurs de l'IBGE sont habilités à faire appliquer des décisions de fermeture d'une exploitation, et même avec une certaine coercition, comme par exemple faire fermer un hôtel.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, précise que le droit au logement prévu par l'article 23 de la Constitution ne signifie pas qu'on a droit à n'importe quel logement : on ne peut pas loger dans un logement interdit.

En ce qui concerne l'autorité administrative qui prend une décision coercitive, il s'agit d'un titre exécutoire : c'est la police fédérale qui exécute la décision du Ministre des Affaires Intérieures dans le cas d'une expulsion du territoire. Dans ce cas-ci, si la commune décide de fermer un logement, elle peut faire activer ses propres forces de police. C'est au bailleur de faire ensuite un recours. Mais l'administration dispose du privilège du préalable. Cela signifie que l'administration a un titre exécutoire. La Région a donc une compétence d'exécution pour faire exécuter son propre titre. Le bourgmestre a le pouvoir de police sur sa commune, et est obligé de faire exécuter toutes les décisions.

De Vereniging van de Stad en de Gemeenten voerde als argument aan dat de gemeenten niet de middelen hebben. Er zouden veel meer middelen nodig zijn dan het Gewest er aan de gewestelijke inspectiedienst geeft. De regering heeft overleg gepleegd over deze tekst. Dit resulteerde in dit evenwicht.

De heer Vincent De Wolf vraagt of er uit juridisch oogpunt bepaald is dat de burgemeester moet optreden omdat het Gewest daartoe niet bevoegd is.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, antwoordt dat het Gewest deze beslissing even goed zelf zou kunnen uitvoeren.

De heer Alain Daems neemt akte van het antwoord van de heer Verschuere en zal een amendement in die zin indienen.

De Staatssecretaris preciseert dat men de burgemeester vraagt om een beslissing toe te passen omdat hij het hoofd van de politie is.

De heer Vincent De Wolf vraagt of het Gewest personen die in overtreding zijn, manu militari zou kunnen uit hun woning zetten. Als dat zo is, dan moet het Gewest dat maar zelf doen. De burgemeester heeft zelf geen uitvoerbare titel. Meestal heeft hij een gerechtelijke beslissing nodig.

De heer Olivier de Clippele stemt in met de opmerkingen van de heer De Wolf : zou het normaal zijn dat degene die beslist ook degene is die uitvoert ? Het gaat om een rechtsbeginsel.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat bepaalde inspecteurs van het BIM ertoe gemachtigd zijn beslissingen tot sluiting van een exploitatie te doen toepassen, zelfs met enige dwang, zoals bijvoorbeeld bij de sluiting van een hotel.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, preciseert dat het in artikel 23 van de Grondwet bepaalde recht op een woning niet betekent dat men recht heeft op om het even welke woning : men mag niet in een bij wet gesloten woning wonen.

Wanneer de administratieve overheid een beslissing neemt waaraan gevolg moet worden gegeven, gaat het om een uitvoerbare titel : de federale politie voert de beslissing van de Minister van Binnenlandse Zaken uit in geval van verwijdering van het grondgebied. In dit geval, als de gemeente beslist om een woning te sluiten, kan ze haar eigen politiemacht inschakelen. De verhuurder moet vervolgens een beroep instellen. De administratie beschikt echter over het zogenaamde « privilège du préalable ». Dat betekent dat de administratie een uitvoerbare titel heeft. Het Gewest heeft dus een uitvoeringsbevoegdheid om zijn eigen titel te doen uitvoeren. De burgemeester heeft politiebevoegdheid voor zijn gemeente en is ertoe verplicht alle beslissingen te doen uitvoeren.

M. Vincent De Wolf répond que si la Région a la compétence d'exécution, elle doit le faire elle-même.

M. Olivier de Clippele fait remarquer qu'il existe une jurisprudence constante de la Cour de Cassation qui reconnaît un droit au logement même à des personnes sans titre. La police demande toujours une décision judiciaire, même pour des personnes sans titre.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond par la négative: il s'agit ici de « logements dangereux » qui ne peuvent plus servir au logement. Il y a donc une obligation de sécurité. C'est un bâtiment « inlogéable ».

M. Vincent De Wolf ajoute que dans l'autre hypothèse, c'est-à-dire celle du droit de gestion publique, il s'agit de logements non dangereux mais inoccupés. Dans l'hypothèse où on décide d'expulser des gens qui n'y sont pas, mais uniquement des meubles, sur base de quoi va-t-on le faire ? Met-on les meubles en séquestre ? Qui va effectuer cela, et sur base de quoi ?

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond que cette disposition n'a rien à voir avec la précédente. Lorsqu'il s'agit de logements inoccupés, il n'y a pas de fermeture du logement : on applique les articles 20 et suivants, au terme d'une procédure contradictoire, comme par exemple la désignation d'un gérant. Cette procédure est analogue à celle de la gestion d'affaires. Ce gérant devra rendre compte de ses actes. Ceci veut dire qu'il y a une obligation de reddition de comptes.

M. Olivier de Clippele fait remarquer qu'en lisant l'article 4, un logement qui n'aurait pas d'eau chaude pourrait être fermé alors qu'il n'est pas « dangereux ».

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond que le Service d'inspection régionale devra faire la part des choses, et devra respecter le principe de proportionnalité, que le juge devra apprécier.

M. Olivier de Clippele demande de quel juge il s'agit.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond qu'il s'agit ici d'une mesure administrative, qui est donc de la compétence du Conseil d'Etat, section d'administration. Il peut connaître des mesures d'urgence et même d'extrême urgence.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise que lorsque la Constitution parle d'un « droit à un logement décent », la Région détermine une norme

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat als het Gewest de uitvoeringsbevoegdheid heeft, het dan maar zelf voor de uitvoering moet zorgen.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat het Hof van Cassatie in zijn rechtspraak altijd het recht op een woning, ook voor personen zonder papieren, erkend. De politie vraagt altijd een gerechtelijke beslissing, zelfs voor de sans-papiers.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, antwoordt ontkenkend. Het gaat hier om « gevaarlijke woningen » die niet meer bewoond kunnen worden. Er is dus een veiligheidsplicht. Het gaat om een « onbewoonbare » woning.

De heer Vincent De Wolf voegt eraan toe dat het in het andere geval, nl. dat van het openbaar beheersrecht, gaat om ongevaarlijke, maar onbewoonde woningen. In geval men beslist mensen die er niet zijn en bijgevolg alleen meubelen uit de woning te zetten, op welke grond zal men dat dan doen ? Wordt er beslag op het meubilair gelegd ? Wie zal dat doen en op welke grond ?

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, antwoordt dat deze bepaling niets te maken heeft met de vorige bepaling. Wanneer het gaat om leegstaande woningen, wordt de woning niet gesloten : de artikelen 20 en volgende worden toegepast na een procedure op tegenspraak, zoals bijvoorbeeld de aanwijzing van een zaakvoerder. Deze procedure is analoog met die voor het beheer van zaken. Deze zaakvoerder zal verantwoording voor zijn handelingen moeten afleggen. Dat betekent dat er een verplichting van rekening en verantwoording is.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat volgens artikel 4 een woning waarin geen warm water zou zijn, gesloten zou kunnen worden, terwijl het niet om een « gevaarlijke » woning gaat.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, antwoordt dat de gewestelijke inspectiedienst alle voors en tegens in aanmerking zal moeten nemen en het evenredigheidsbeginsel dat de rechter zal moeten beoordelen, zal moeten naleven.

De heer Olivier de Clippele vraagt om welke rechter het gaat.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, antwoordt dat het hier om een administratieve maatregel gaat, waarvoor de Raad van State, afdeling administratie, bijgevolg bevoegd is. De Raad van State is bevoegd om kennis te nemen van de spoedmaatregelen en zelfs van de maatregelen bij hoogdringendheid.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, preciseert dat wanneer de Grondwet spreekt van een « recht op een behoorlijke huisvesting », het Gewest

par rapport à la « décence », norme qui permet de dire si le logement est décent ou non.

M. Olivier de Clippele demande s'il faut mettre à la rue quelqu'un qui ne dispose pas d'eau chaude.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, répond que l'on ne met pas les gens à la rue, on leur laisse un délai qui peut être élastique.

M. Vincent De Wolf affirme que, puisque la Région a la même compétence que le bourgmestre en matière d'expulsion, c'est à la Région de faire ses propres expulsions. L'intervenant déposera un amendement, peut-être même de commun accord avec M. Daems. En effet, l'intervenant estime indélicat que ce soit une autre autorité, qui n'a pas participé à la décision, qui doive exécuter celle-ci en faisant le sale travail. La presse à scandale aura la gorge chaude face à un bourgmestre qui expulse toute une famille sur décision de la Région. Quelle est l'instance de recours ? S'agit-il du Conseil d'Etat ou d'un référé civil ? Que se passe-t-il s'il n'y a pas de solution de relogement ?

Le secrétaire d'Etat affirme qu'il y aura toujours une solution en matière de relogement : c'est prévu par l'ordonnance.

M. Vincent De Wolf répond que lorsqu'il expulse quelqu'un en tant que bourgmestre, il ne le fait qu'à condition qu'il ait une solution concrète de relogement. Ici, il n'y a que des solutions théoriques. Le bourgmestre a-t-il par exemple le pouvoir d'attendre, pour expulser, qu'il y ait une solution de relogement ?

M. Alain Daems propose de modifier l'article 17, qui parle d'une obligation de moyens, pour la transformer en obligation de résultat. On remplacerait ainsi, à l'alinéa 2, les mots « l'obligation d'examiner » par les mots « l'obligation de subordonner ».

M. Vincent De Wolf déclare que sur le plan humain, il ne fera aucune expulsion en tant que bourgmestre tant qu'il n'y aura pas une solution de relogement.

Le secrétaire d'Etat répond que rien n'empêche un bourgmestre d'écrire à la Région afin de demander un sursis dans l'exécution de la décision.

M. Vincent De Wolf affirme qu'il est d'accord avec le secrétaire d'Etat sur l'objectif poursuivi, mais on court le risque d'en arriver à expulser quelqu'un pour raison d'insalubrité, sans qu'il y ait une solution concrète de relogement.

een norm vaststelt om te bepalen of de huisvesting al dan niet behoorlijk is.

De heer Olivier de Clippele vraagt of men iemand die over geen warm water beschikt, op straat moet zetten.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, antwoordt dat men de mensen niet op straat zet, maar hun een soepele termijn laat.

De heer Vincent De Wolf bevestigt dat, aangezien het Gewest delfde bevoegdheid als de burgemeester heeft om inwoners uit hun woning te zetten, het Gewest dat dan zelf moet doen. De spreker zal een amendement indienen, misschien samen met de heer Daems. Hij vindt het immers niet gepast dat een andere overheid, die niet betrokken was bij de beslissing, de beslissing moet uitvoeren en voor het vuile werk moet opdraaien. De boulevardpers zal een vette kluif hebben aan een burgemeester die een heel gezin op straat zet krachtens een beslissing van het Gewest. Bij welke instantie kan beroep worden ingesteld ? Is dat de Raad van State of een uitspraak in kort geding door een burgerlijke rechtbank ? Wat gebeurt er als er geen oplossing voor de herhuisvesting van de bewoners wordt gevonden ?

De Staatssecretaris bevestigt dat er altijd een oplossing voor de herhuisvesting van de bewoners zal zijn : dat is bepaald bij de ordonnantie.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat wanneer hij als burgemeester iemand uit zijn woning zet, hij dat enkel doet op voorwaarde dat hij een concrete oplossing voor de herhuisvesting van de bewoner in kwestie heeft. Er worden hier enkel theoretische oplossingen voorgesteld. Mag de burgemeester bijvoorbeeld wachten met de uitzetting totdat er een oplossing voor de herhuisvesting is gevonden ?

De heer Alain Daems stelt voor om artikel 17, dat van een middelenverbintenis spreekt, te wijzigen om er een resultaatverbintenis van te maken. Het tweede lid zal bijgevolg gewijzigd moeten worden in die zin dat de beslissing pas uitgevoerd kan worden als er voor de bewoners een nieuwe woning is gevonden.

De heer Vincent De Wolf verklaart dat hij als burgemeester, uit menselijk oogpunt, tot geen enkele uitzetting zal overgaan zolang er geen oplossing voor de herhuisvesting van de betrokken bewoners is gevonden.

De Staatssecretaris antwoordt dat niets een burgemeester belet om bij het Gewest een schriftelijke aanvraag in te dienen om de uitvoering van de beslissing uit te stellen.

De heer Vincent De Wolf is het eens met de Staatssecretaris over het nagestreefde doel, maar men loopt het risico dat iemand uit zijn ongezonde woning wordt gezet zonder dat hij zijn intrek in een andere woning kan nemen.

Pour M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, les inquiétudes de M. De Wolf trouvent réponse dans le commentaire des articles. Dans le commentaire de l'article 13, à la fin de la page 18 du projet, il est dit que « le Service d'inspection régionale dispose de plusieurs options : soit, si les infractions constatées ne sont pas trop graves et peuvent être régularisées assez aisément dans un délai raisonnable, tout en ne portant pas atteinte à la sécurité du locataire, [le Service d'inspection régionale peut] ne prendre aucune mesure, si bien que 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, (ce qui sera apprécié par le Service d'Inspection,) alors que par ailleurs le logement dispose d'une attestation ou d'un certificat de conformité, [le Service d'Inspection peut] suspendre cette attestation ou ce certificat, de telle manière que le logement ne pourra plus temporairement être loué, jusqu'à la levée de cette suspension. Enfin, 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, [le service peut] refuser ou retirer l'attestation ou le certificat, (...) et prononcer immédiatement l'interdiction prévue par l'article 14. ».

Il y a donc une procédure contradictoire, et une palette de scénarios possibles. Le Service d'inspection régionale aura ainsi l'attention attirée sur la différence entre un simple manque d'eau chaude et un grave problème de stabilité. En ce qui concerne la compétence juridique, ce n'est pas contre la commune que s'effectuera un recours, mais contre la Région.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise que l'autorité qui agit est toujours la même : le bourgmestre ne fait qu'agir en tant qu'autorité d'exécution. La Région peut faire appel à un autre fonctionnaire, qui sera quand même obligé de requérir la police du bourgmestre.

M. Vincent De Wolf demande que l'on prévoie un délai pour le relogement, et de subordonner l'expulsion à un relogement effectif. Pourquoi ne pas mettre dans l'article : « toutefois, le bourgmestre disposera d'un délai », ou « subordonnera sa décision au relogement » ?

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise que le bourgmestre, en sa qualité d'agent d'exécution, est un fonctionnaire qui aura une certaine latitude pour exécuter la décision.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, ajoute que s'il y a recours, le procès portera au fond sur la décision régionale.

Volgens de heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, vindt de heer De Wolf de antwoorden op zijn vragen in het commentaar bij de artikelen. In het commentaar op artikel 13, aan het slot van pagina 18 van het ontwerp, staat dat « de Gewestelijke Inspectiedienst uit meerdere opties kan 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, [mag de Gewestelijke Inspectiedienst] geen enkele andere 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 [mag de Gewestelijke Inspectiedienst] dit attest of bewijs opschorten zodat de woning tijdelijk en tot aan de opheffing van deze opschorting tijdelijk niet kan worden verhuurd. Tenslotte, indien de vastgestelde overtredingen ernstig zijn of de veiligheid van de huurders in het gedrang brengt zonder mogelijkheid van regularisatie op korte termijn, [mag de Gewestelijke Inspectiedienst] het conformiteitsattest of -bewijs weigeren of intrekken of onmiddellijk het door artikel 14 voorziene verbod opleggen. ».

Er is dus een procedure op tegenspraak en er zijn een groot aantal scenario's mogelijk. De Gewestelijke Inspectiedienst zal aldus de aandacht gevestigd hebben op het verschil tussen een gebrek aan warm water en een ernstig stabiliteitsprobleem. Wat de juridische bevoegdheid betreft, zal een beroep niet tegen de gemeente, maar tegen het Gewest ingesteld worden.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, antwoordt dat steeds dezelfde overheid optreedt : de burgemeester kan alleen optreden als uitvoerende overheid. Het Gewest kan een beroep doen op een andere ambtenaar die er toch toe verplicht zal zijn het toezicht van de burgemeester te vorderen.

De heer Vincent De Wolf vraagt dat men een termijn voor de herhuisvesting uittrekt en dat de uitzetting afhankelijk wordt gemaakt van een daadwerkelijke herhuisvesting. Waarom schrijft men niet in het artikel : « de burgemeester beschikt echter over een termijn » of « zal zijn beslissing afhankelijk maken van de herhuisvesting » ?

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, preciseerd dat de burgemeester als uitvoerder van de beslissing een ambtenaar is die met een zekere vrijheid van handelen bij de uitvoering van de beslissing.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de Staatssecretaris, voegt eraan toe dat als er beroep wordt ingesteld, het proces zal gaan over de beslissing van het Gewest.

M. Vincent De Wolf rétorque que l'on va quand même assigner le bourgmestre en référé, pour que le tribunal lui fasse interdiction d'exécuter. Il sera donc partie au procès, alors que la commune n'a même pas été associée au processus décisionnel.

Le secrétaire d'Etat rappelle aux différents intervenants que l'on discute à la marge de tout ce dispositif. Il n'est pas question d'expulser tout le monde. L'objectif de cette ordonnance est de dissuader les propriétaires de ne pas respecter les normes. Il y aura une gradation dans les sanctions qui pourront être prises. L'expulsion elle-même sera marginale par rapport au nombre de logements en infraction. Le débat devrait être ramené à sa juste mesure, en s'en tenant à la philosophie du texte. Y a-t-il une volonté politique d'éradiquer les taudis ? Si tel est le cas, le secrétaire d'Etat suggère que la commission avance dans ses travaux. Il ne s'agit pas d'être laxiste. Le Gouvernement sait parfaitement bien qu'il faudra gérer des excès.

M. Alain Daems assure le secrétaire d'Etat de la volonté d'avancer qui existe au sein de l'opposition.

En ce qui concerne l'article 14 et son commentaire, il est écrit que « le bourgmestre de la commune où le bien est situé (...) assure la bonne exécution [des décisions], à l'instar d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. ». Mais ici, la situation est tout à fait différente.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, confirme que le titre juridique est différent. Ce titre émane du Service d'inspection régionale. La compétence d'exécution appartient au bourgmestre, qui veille à l'exécution d'une norme.

M. Jean-Pierre Cornelissen confirme que la majorité a la volonté de faire aboutir le texte. Mais il est normal que, dans un débat parlementaire, on cherche des réponses à toutes les éventualités qui pourraient se présenter. C'est pourquoi les travaux parlementaires servent toujours de base de référence. Il faut limiter les expulsions aux cas les plus graves. On n'expulsera pas les gens pour un simple manque d'eau chaude.

M. Michel Lemaire fait remarquer que les rapports parlementaires sont souvent remplis des frustrations des uns et des autres. La Région bruxelloise a un sérieux problème de qualité de ses actes législatifs. L'ordonnance de 1993 était une législation inapplicable. Il faut légiférer moins mais mieux.

M. Vincent De Wolf demande qu'une solution concrète soit donnée aux bourgmestres en matière de relogement. Il faut établir un délai normal de relogement, sans pour autant contourner la ratio legis du texte.

De heer Vincent De Wolf repliceert dat de burgemeester toch in kort geding zal worden gedagvaard opdat de rechtbank hem verbiedt de beslissing uit te voeren. Hij zal dus partij bij de rechtszaak zijn, hoewel de gemeente zelfs niet betrokken werd bij het besluitvormingsproces.

De Staatssecretaris herinnert de verschillende sprekers eraan dat men een discussie in de marge van al deze bepalingen voert. Er is geen sprake van om iedereen uit zijn huis te zetten. Deze ordonnantie strekt ertoe de eigenaars te ontraden om de normen niet na te leven. De sancties zullen progressief zijn. Er zullen maar zeer weinig mensen uit hun huis gezet worden in vergelijking met het aantal woningen die in overtreding zijn. Men moet in dit debat de zaken niet op de spits drijven en bij het achterliggende idee van de tekst blijven. Is er een politieke wil om de krotwoningen te doen verdwijnen ? Indien dat het geval is, stelt de Staatssecretaris voor dat de commissie voortdoet met haar werkzaamheden. Het is niet zo dat men al te soepel zal zijn. De regering weet zeer goed dat men iets aan de ontsparingen moet doen.

De heer Alain Daems verzekert de Staatssecretaris ervan dat de oppositie bereid is om vooruitgang te boeken.

In het commentaar op artikel 14 kan men lezen dat de burgemeester van de gemeente waarin het goed gelegen is 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. Hier is de situatie echter totaal anders.

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de Staatssecretaris, bevestigt dat de juridische titel verschillend is. Deze titel gaat uit van de Gewestelijke Inspectiedienst. De uitvoeringsbevoegdheid komt de burgemeester toe die toeziet op de uitvoering van een norm.

De heer Jean-Pierre Cornelissen bevestigt dat de meerderheid bereid is om een akkoord over de tekst te bereiken. Het is echter normaal dat men in een parlementair debat op zoek gaat naar antwoorden op alle mogelijke situaties. Dat is de reden waarom de parlementaire werkzaamheden altijd als referentie gebruikt worden. De uitzetting moeten tot de ergste gevallen beperkt worden. De mensen zullen niet uit hun huis gezet worden omdat er alleen maar warm water tekort is.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat de parlementaire verslagen vaak gevuld worden met de frustraties van de enen en de anderen. In het Hoofdstedelijk Gewest laat de kwaliteit van de wetteksten te wensen over. De ordonnantie van 1993 was niet uitvoerbaar. Er moet minder maar beter wetgevend opgetreden worden.

De heer Vincent De Wolf vraagt een concrete oplossing voor de burgemeesters wanneer de mensen een andere woning moeten krijgen. Er is een normale termijn nodig voor de herhuisvesting zonder dat men de ratio legis van de tekst omzeilt.

Le secrétaire d'Etat affirme que l'on reviendra à toutes ces questions dans la discussion des articles. On pourra toujours ajouter des précisions à l'article 14.

*
* *

8. *Combien de personnes est-il prévu d'engager dans le futur Service d'inspection régionale ? Combien de certificats volontaires d'une part, obligatoires d'autre part, est-il prévu de délivrer ? Une étude a-t-elle été menée sur le taux de rotation des locataires ? D'après ses estimations personnelles, M. Olivier de Clippele évalue à 62.500 le nombre de rotations annuelles des locataires en Région bruxelloise. M. Charles Picqué évalue le taux de rotation annuelle de certains quartiers à Saint-Gilles à 45 %. Le secrétaire d'Etat a-t-il réalisé des calculs à cet égard ? Quels moyens a-t-il prévus pour contrôler cette rotation ?*

D'après le secrétaire d'Etat, le Gouvernement analyse actuellement le nombre de certificats et d'attestations qui pourront être demandés pour pouvoir évaluer le plus correctement possible le nombre de membres du personnel que devra compter le Service d'inspection régionale. Actuellement, les estimations porteraient ce nombre entre 20 et 30 personnes, personnel administratif y compris. Le taux de rotation n'influence en rien le système qui est mis en place dans le présent projet de Code. En effet, les différentes certifications qui sont mises en place portent sur la conformité d'un logement. Elles sont indépendantes de l'identité du locataire.

Ce chiffre de 20 à 30 personnes ne constitue que la moitié de ce qui existe à Paris intra muros, une ville de 2,2 millions d'habitants. Le secrétaire d'Etat rappelle que c'est le logement qui est visé, et non pas les personnes qui sont dedans. Il ne faudra pas redemander une nouvelle attestation à chaque changement de locataire.

M. Olivier de Clippele demande combien de logements seront visés. Il faudrait une approche du nombre de logements qui devront être fermés.

Le secrétaire d'Etat répond que, dans son estimation, il s'agit de 15 à 20.000 logements meublés et de petits logements. Son cabinet est actuellement en train d'effectuer des comptages, pour évaluer la masse de travail.

M. Alain Daems se demande si dans les 20 à 30 personnes est compris le personnel administratif.

Le secrétaire d'Etat répond que ce chiffre comprend les inspecteurs et le personnel administratif.

M. Alain Daems fait remarquer que le personnel sera donc fort réduit. Pour l'IBGE, il y a aussi des inspecteurs et un service administratif, mais ils sont en sous-effectif.

De Staatssecretaris bevestigt dat men zal terugkomen op al deze vragen tijdens de artikelsgewijze bespreking. Men kan nog altijd preciseringen bij artikel 14 voegen.

*
* *

8. *Hoeveel personen denkt men aan te werven voor de toekomstige gewestelijke inspectiedienst ? Hoeveel vrijwillig aangevraagde attesten enerzijds en verplichte attesten anderzijds zullen er afgegeven worden ? Is er een studie uitgevoerd over het aantal verhuizingen van de huurders ? Zelf raamt de heer Olivier de Clippele het aantal verhuizingen van huurders in het Brussels Gewest op 62.500 per jaar. De heer Charles Picqué schat dat er elk jaar in bepaalde wijken van Sint-Gillis 45 % van de huurders verhuist. Heeft de Staatssecretaris in dat verband berekeningen uitgevoerd ? Welke middelen heeft hij uitgetrokken om dit cijfer te controleren ?*

Volgens de Staatssecretaris onderzoekt de regering thans hoeveel certificaten en attesten gevraagd zullen worden om zo goed mogelijk te bepalen hoeveel personeelsleden de Gewestelijke Inspectiedienst zal moeten tellen. Op basis van de huidige ramingen zou dit aantal tussen 20 en 30 personeelsleden bedragen, met inbegrip van het administratieve personeel. Het verloop heeft geen invloed op het systeem dat nu in het ontwerp van de Code voorgesteld wordt. De verschillende certificaten die voorgesteld worden hebben betrekking op de conformiteit van een woning. Zij hebben niets te maken met de identiteit van de huurder.

Dit cijfer van 20 tot 30 personen vormt slechts de helft van wat in Parijs intra muros bestaat, een stad van 2,2 miljoen inwoners. De Staatssecretaris herinnert eraan dat het om de huisvesting gaat en niet om de personen die er wonen. Er moet niet telkens opnieuw een attest gevraagd worden wanneer er een andere huurder komt.

De heer Olivier de Clippele vraagt om hoeveel woningen het gaat. Men moet een idee hebben van het aantal woningen die gesloten zullen moeten worden.

De Staatssecretaris antwoordt dat volgens zijn raming het om 15 tot 20.000 gemeubelde woningen en kleine woningen gaat. Zijn kabinet doet momenteel de tellingen, om het werkvolume te kunnen bepalen.

De heer Alain Daems vraagt of het administratieve personeel deel uitmaakt van het aantal van 20 tot 30 personen.

De Staatssecretaris antwoordt dat dit cijfer de inspecteurs en het administratieve personeel omvat.

De heer Alain Daems wijst erop dat het personeel dus zeer beperkt zal zijn. Voor het BIM zijn er ook inspecteurs en administratieve personeelsleden, maar die zijn met te weinig.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que le Gouvernement n'a encore rien décidé. Mais l'inspection régionale pourra toujours faire appel à des experts extérieurs, si la matière devient trop technique.

*
* *

9. *Il est étonnant que la durée de validité de l'attestation de conformité soit de six ans. Pourquoi ne pas avoir prévu neuf ans, en calquant cette durée sur celle d'un bail de droit commun, comme le prévoit la loi de 1991 ? En effet, si le bail dure 9 ans, il faudra, après 6 ans de bail, refaire un contrôle : que se passera-t-il s'il est négatif ? Le bail sera-t-il rompu ? Au niveau fédéral, il est précisé que le logement doit répondre aux normes à la conclusion du bail.*

M. Olivier de Clippele ajoute qu'une visite de contrôle a toujours un côté subjectif : un locataire peut inciter le service régional à faire fermer son logement afin d'être prioritaire pour le logement social, ou un bailleur qui veut expulser un locataire pour le vendre libre d'occupation pourrait également faire pression sur le Service d'Inspection pour qu'il soit sévère. Si un bâtiment est dangereux, comment le bailleur pourra-t-il expulser un locataire qui remplit toutes les conditions ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il a choisi la période de 6 ans car il n'existe pas de baux de 9 ans dans les meublés. Cette durée de six ans ne s'adresse qu'aux petits logements et aux logements meublés qui concentrent une grande partie des problèmes. Dans ce type de logements, le taux de rotation est beaucoup plus élevé et la période de 9 ans n'a pas de pertinence. La période de 6 ans a été établie sur la base des nombreuses consultations qui ont été réalisées en vue de l'établissement de ce Code. Il est important de rappeler également que le logement, pour être donné en location, doit respecter ces normes minimales non pas uniquement au moment de la signature du bail, mais pendant toute la durée de la mise en location. Si, en cours de bail, le bailleur constate que son bien ne répond plus à ces normes, il sera tenu de réaliser les travaux nécessaires. Cette procédure vise à responsabiliser les bailleurs, en les obligeant à mieux connaître l'état de leurs biens tout en assurant aux locataires de vivre dans un logement sûr.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, précise que dans les concepts du droit civil, le contrat doit toujours porter sur un objet. L'ordonnance peut définir qu'après autant d'années, l'objet du contrat change, et que le logement devient « inlouable ». Le consentement est dès lors affecté. S'il y a changement d'objet, cela justifie soit une résiliation soit une suspension du contrat.

De Staatssecretaris zegt dat de regering nog niets beslist heeft. De Gewestelijke Inspectiedienst zal evenwel altijd een beroep kunnen doen op externe deskundigen, indien de materie te technisch wordt.

*
* *

9. *Het verbaast de spreker dat het conformiteitsattest zes jaar geldig is. Waarom is het geen negen jaar geldig zoals een huurcontract van gemeen recht, zoals bepaald bij de wet van 1991 ? Als het huurcontract negen jaar geldig is, zal er immers na een huurtijd van zes jaar opnieuw een controle moeten worden uitgevoerd : wat zal er gebeuren als uit die controle blijkt dat de woning niet voldoet aan de normen ? Zal het huurcontract verbroken worden ? De federale regelgeving preciseert dat de woning aan de normen moet voldoen bij het sluiten van de huurovereenkomst.*

De heer Olivier de Clippele voegt eraan toe dat een controle altijd een subjectieve kant heeft. Een huurder kan de gewestelijke dienst ertoe aanzetten om zijn woning te sluiten om aldus voorrang te krijgen bij de toewijzing van een sociale woning. Ook de verhuurder kan druk uitoefenen op de Inspectiedienst om streng te zijn wanneer hij een verhuurder uit de woning wil laten zetten om de woning onmiddellijk te kunnen verkopen. Indien een gebouw gevaarlijk is, hoe kan de verhuurder een huurder uitzetten die aan alle voorwaarden voldoet ?

De Staatssecretaris antwoordt dat hij de periode van zes jaar gekozen heeft omdat er geen huurovereenkomsten van negen jaar voor gemeubelde woningen bestaan. Deze periode van zes jaar heeft enkel betrekking op de kleine woningen en de gemeubelde woningen waar men de grootste problemen vindt. In dit soort woningen is het verloop veel groter en de periode van negen jaar is niet pertinent. De periode van zes jaar is vastgesteld op basis van de talrijke raadplegingen die de opstelling van deze Code voorafgegaan zijn. Men moet er ook aan herinneren dat de woning, alvorens die verhuurd kan worden, aan deze minimum normen moet voldoen, niet enkel op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst, maar gedurende de volledige duur van de verhuring. Indien de verhuurder tijdens de periode van de verhuring vaststelt dat zijn goed niet meer aan deze normen voldoet, zal hij verplicht zijn om de noodzakelijke werken uit te voeren. Deze procedure strekt ertoe om de verhuurders meer verantwoordelijkheid te geven, door ze te verplichten om de staat van hun goederen beter te kennen. De huurders krijgen daarbij de garantie dat zij in een veilige woning wonen.

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de Staatssecretaris, preciseert dat volgens het burgerlijk recht de overeenkomst altijd een voorwerp moet hebben. De ordonnantie kan bepalen dat na zoveel jaar het voorwerp van de overeenkomst verandert en dat de woning « onverhuurbaar » wordt. De instemming is dus niet meer dezelfde. Indien het voorwerp verandert, moet het contract ofwel opgezegd worden ofwel opgeschort worden.

M. Vincent De Wolf ajoute qu'il existe également un problème de cause : si la Région interdit le logement, il n'y a plus de cause au contrat.

*
* *

10. *En ce qui concerne l'interdiction de louer si le logement n'est pas conforme, le Conseil d'Etat a bien précisé que la Région était compétente. Or M. Olivier de Clippele constate que, pour l'arrêté royal fédéral, le Conseil d'Etat avait dit, en 1994, que c'était l'autorité fédérale qui était compétente. Y a-t-il un partage de compétences en la matière ? Et si l'on peut encore comprendre ce que signifie l'interdiction d'occuper pour un locataire, qu'en est-il des propriétaires occupants ? Du possesseur ? Des occupants à titre gratuit ? Des emphytéotes ? Du superficiaire ? De l'usufruitier ? En effet, dans la législation du bail à ferme, on a vu beaucoup de propriétaires choisir l'usufruit afin de contourner cette législation. De même, la vente de l'usufruit n'est pas taxable en Belgique. Il y aurait donc moyen de contourner cette législation. Par exemple, pour les grands logements meublés, on pourrait assister à des ventes d'usufruit.*

Le secrétaire d'Etat invite les commissaires, pour ce qui est de la compétence régionale, à lire l'avis de la section législation du Conseil d'Etat sur le présent projet de Code, avis qui confirme les conclusions de l'avis 30.228/VR du 26 septembre 2000. Par ailleurs, le Code du logement a pour vocation de réglementer l'état des logements mis en location, en supprimant du marché les logements dangereux et insalubres soit via leur fermeture soit via les travaux de rénovation. Il ne vise donc que les locations et aucunement tous les autres types d'occupation cités par M. de Clippele.

Il est peu probable que les propriétaires qui, actuellement, mettent en location des taudis, passeront demain à des ventes d'usufruit et ce en raison de la lourdeur de la procédure, de l'obligation de l'enregistrement, de l'impossibilité, dans ce cas de figure, d'occupations successives de durée relativement courte (quelques années maximum) etc.

Le secrétaire d'Etat précise que le bailleur est le titulaire d'un droit réel. Pour le reste de la définition, le secrétaire d'Etat renvoie à l'article 2 de son projet.

*
* *

11. *Quelles sont les solutions de relogement prévues par le Secrétaire d'Etat ? Que se passera-t-il s'il n'y a pas renouvellement de l'attestation ou du certificat ? Par*

De heer Vincent De Wolf voegt eraan toe dat er ook een probleem met de grond is : indien het Gewest de woning sluit, is er geen grond meer voor het contract.

*
* *

10. *De Raad van State heeft duidelijk gepreciseerd dat het Gewest bevoegd is om een verhuurverbod in te stellen als de woning niet aan de normen voldoet. De heer Olivier de Clippele stelt echter vast dat de Raad van State in 1994 in verband met het federaal koninklijk besluit had gezegd dat de federale overheid bevoegd is. Gaat het hier om gedeelde bevoegdheden ? Men kan weliswaar begrijpen wat het woonverbod betekent voor een huurder maar wat betekent dat voor de inwonende eigenaars ? Voor de bezitter ? Voor de personen die er gratis wonen ? Voor de erfpachthouders ? Voor de opstalhouder ? Voor de vruchtgebruiker ? Wat de wetgeving op de pachtovereenkomst betreft, heeft men immers vastgesteld dat vele eigenaars voor het vruchtgebruik kiezen om deze wetgeving te omzeilen. De verkoop van het vruchtgebruik is niet belastbaar in België. Het zou dus mogelijk zijn om deze wetgeving te omzeilen. Wat de grote gemeubileerde woningen betreft, zou het bijvoorbeeld mogelijk zijn dat het vruchtgebruik verkocht wordt.*

De Staatssecretaris vraagt de commissieleden om wat de gewestbevoegdheid betreft, het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State over dit ontwerp van code te lezen. Dit advies bevestigt de conclusies van advies 30.228/VR van 26 september 2000. De Huisvestingscode moet overigens de staat van de te huur aangeboden woningen reglementeren, door de gevaarlijke en ongezonde woningen van de markt te halen, ofwel door ze te sluiten ofwel door ze te renoveren. De Code heeft dus enkel betrekking op verhuringen en niet op alle andere vormen van gebruik waarover de heer de Clippele het gehad heeft.

Het is weinig waarschijnlijk dat de eigenaars die nu krotwoningen verhuren morgen overgaan tot verkoop van vruchtgebruik, omdat de procedure te omslachtig is, er een registratieverplichting bestaat, en ook omdat er in dit geval geen opeenvolgende bewoningen van relatief korte duur mogelijk zijn (maximum enkele jaren).

De Staatssecretaris preciseert dat de verhuurder de houder is van een zakelijk recht. Voor het overige van de definitie verwijst de Staatssecretaris naar het ontworpen artikel 2.

*
* *

11. *In welke oplossing voor herhuisvesting voorziet de Staatssecretaris ? Wat zal er gebeuren als het attest of het bewijs niet vernieuwd wordt ? Voorts merkt de*

ailleurs, en ce qui concerne le Fonds de relogement, l'intervenant fait remarquer que l'on ne peut pas affecter une amende à un Fonds. Il faudra pour ce faire une ordonnance spécifique. L'amende devra donc être séparée du Fonds.

Le secrétaire d'Etat précise que le projet de Code prévoit, en son article 17, que les différentes autorités publiques ont l'obligation d'examiner toutes les possibilités de relogement des locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement. Ainsi ces personnes seront prises en charge, via le Fonds budgétaire régional de solidarité, et elles bénéficieront d'un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Par ailleurs, l'article 16 prévoit explicitement que ce Fonds pourra intervenir 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 et d'installation. » Le certificat est destiné au bailleur désireux de faire contrôler l'état du logement qu'il met en location; il n'est, en conséquence, pas tenu de faire renouveler ce contrôle à date fixe mais il peut à tout moment demander une nouvelle visite au Service d'inspection régionale. L'attestation, quant à elle, a une durée de validité de 6 ans. Le bailleur est tenu de la renouveler à son échéance. En cas de non-exécution, il risque une amende conformément à l'article 15; toutefois, si le logement est conforme, celui-ci ne sera évidemment pas fermé.

Une ordonnance peut prévoir que des amendes soient directement versées dans un Fonds budgétaire régional qu'elle institue, ce qui est le cas dans le projet de Code en son article 16. La gestion de ce Fonds sera quant à elle prévue dans un arrêté d'application.

Le président demande ce qu'il en est de l'affectation à un Fonds.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit d'une mesure légale. La base légale permet d'affecter une amende à un Fonds.

M. Vincent De Wolf annonce qu'il déposera un amendement à l'article 14, qui visera à ajouter, après la dernière phrase du 1er alinéa, « après avoir mis en œuvre les possibilités de relogement prévues à l'article 17 ».

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, suggère d'ajouter la phrase « le cas échéant », car s'il y a un problème de sécurité, on pourra le reprocher au bourgmestre qui n'aura pas fait application de la décision.

M. Alain Daems annonce qu'il déposera lui aussi un amendement à l'article 17, pour transformer l'obligation de moyens en une obligation de résultat.

spreker in verband met het Herhuisvestingsfonds op dat de opbrengst van een boete niet voor een fonds kan worden bestemd. Daartoe is een specifieke ordonnantie vereist. De boete zal dus van het Fonds gescheiden moeten worden.

De Staatssecretaris précise que le projet de Code in artikel 17 bepaalt dat de verschillende overheden verplicht zijn om samen alle mogelijkheden van herhuisvesting van de huurders die verplicht zijn een woning te verlaten die niet voldoet aan de eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting, te onderzoeken. Deze personen worden dan via het Gewestelijk Solidariteitsbegrotingsfonds begeleid en zij krijgen bij voorrang toegang tot de woningen die door de overheid beheerd worden. Artikel 16 bepaalt overigens expliciet dat dit Fonds kan optreden om het verschil tussen de oorspronkelijke huurprijs en de nieuwe huurprijs te betalen, alsook de kosten voor de verhuizing en de installatiekosten. Het certificaat is bestemd voor de verhuurder die de staat van de woning die hij te huur aanbiedt wenst te laten controleren. Hij is dan ook niet verplicht om deze controle op een bepaalde datum opnieuw te laten uitvoeren, maar hij kan op eender welk moment een nieuw bezoek aan de Gewestelijke Inspectiedienst vragen. Het attest is geldig voor een periode van zes jaar. De verhuurder is verplicht om het attest na het verstrijken van de termijn te vernieuwen. Wanneer dat niet gebeurt, riskeert hij een boete overeenkomstig artikel 15. Indien de woning echter conform is, zal die natuurlijk niet gesloten worden.

Een ordonnantie kan bepalen dat de boetes rechtstreeks gestort worden in een gewestelijk begrotingsfonds dat bij deze ordonnantie opgericht wordt, wat het geval is in het ontwerp van de Code in artikel 16. Het beheer van dit fonds zal in een uitvoeringsbesluit geregeld worden.

De voorzitter vraagt hoe het staat met de bestemming voor een fonds.

De Staatssecretaris antwoordt dat het om een wettelijke maatregel gaat. Er bestaat een rechtsgrond om de boete voor een fonds te bestemmen.

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat hij een amendement op artikel 14 zal indienen, dat ertoe strekt om na de laatste zin van het eerste lid de volgende zinsnede toe te voegen : « na gebruik gemaakt te hebben van de mogelijkheden van herhuisvesting bedoeld in artikel 17 ».

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de Staatssecretaris, stelt voor om de woorden « in voorkomend geval » toe te voegen, want als er een veiligheidsprobleem rijst, zou dit verweten kunnen worden aan de burgemeester die de beslissing niet toegepast heeft.

De heer Alain Daems kondigt aan dat hij ook een amendement op artikel 17 zal indienen om de middelenverbinding om te vormen tot een resultaatverbintenis.

La possibilité de relogement revient à donner un accès prioritaire au logement social, ainsi qu'un accès au Fonds régional de solidarité. Si l'obligation de moyens recouvre ces deux moyens-là, la conjonction de moyens peut amener à une obligation de résultat.

L'intervenant estime que la deuxième partie de la réponse du secrétaire d'Etat est incompréhensible, en raison de l'interpénétration du certificat et de l'attestation. L'intervenant introduira un amendement afin qu'il n'y ait plus qu'un seul terme, et pas trois termes en même temps.

Mme Isabelle Emmery fait remarquer que pour l'application de l'article 17, les deux possibilités, qui sont l'accès prioritaire au logement public et l'accès au Fonds de solidarité, permettront de reloger avec certitude une personne expulsée. Si on ne rend pas cette expulsion obligatoire, il y a un risque qu'il n'y ait pas de relogement. Si on rend les choses plus souples, on risque de vider le Code de sa substance. L'intervenante veut maintenir cette obligation dans le chef des bourgmestres.

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'à l'article 16 du projet, au paragraphe 1^{er}, il est précisé qu'il y aura un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existante entre le loyer d'origine et le nouveau loyer. Il est positif qu'il y ait une intervention financière, mais quelle est la durée de celle-ci ? S'agit-il d'une sorte d'allocation-loyer ?

A l'article 17, que veulent dire les termes « droit d'accès prioritaire » ? L'intervenant présume que les gens qui se trouvent dans de tels logements insalubres sont demandeurs d'aller dans un logement social. Or, il existe déjà deux points de priorité pour quelqu'un qui quitte un logement insalubre.

Enfin, à l'alinéa 2 de l'article 17, il est dit que « les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités » : cette phrase est pittoresque. Comment vont faire les autorités publiques concrètement ?

M. Alain Daems estime que si l'on est trop souple sur cette obligation de relogement, on n'arrivera à rien. Il vaut mieux transformer cette obligation de moyens en obligation de résultat, tout en donnant à la Région les moyens de sa politique.

Le secrétaire d'Etat répond que pour l'article 17, il appartiendra au Gouvernement de prévoir des modalités d'application. En ce qui concerne les logements gérés par les pouvoirs publics, on ne parle pas spécialement de logements sociaux, mais on parle également des régies, des CPAS, et aussi du logement social où il y aura deux points de priorité.

De mogelijkheid van herhuisvesting komt erop neer dat men bij voorrang recht krijgt op een sociale woning, alsook op hulp uit het Gewestelijk Solidariteitsfonds. Indien de middelenverbintenis betrekking heeft op deze twee mogelijkheden, kan men met deze twee mogelijkheden een resultaatverbintenis bereiken.

De spreker vindt dat het tweede deel van het antwoord van de Staatssecretaris onbegrijpelijk is, omdat er geen duidelijke scheiding is tussen het bewijs en het attest. De spreker zal een amendement indienen om slechts een enkele term in te voeren, in de plaats van drie termen door elkaar.

Mevrouw Isabelle Emmery wijst erop dat in het kader van de toepassing van artikel 17, de twee mogelijkheden, te weten de prioritaire toegang tot een openbare woning en de toegang tot het Solidariteitsfonds, het mogelijk zullen maken om een uitgezette persoon met zekerheid te herhuisvesten. Indien men deze uitzetting niet verplicht maakt, bestaat er een gevaar dat de persoon geen andere woning krijgt. Indien er meer soepelheid aan de dag gelegd wordt, bestaat het gevaar dat de Code uitgehold wordt. De spreker wenst dat de burgemeesters deze verplichting blijven vervullen.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat in artikel 16 van het ontwerp, in paragraaf 1, gepreciseerd wordt dat er een bedrag uitgetrokken zal worden om geheel of gedeeltelijk het verschil te dekken tussen de oorspronkelijke huur en de nieuwe huur. Het is goed dat er een financiële bijdrage is, maar hoelang zal dit duren ? Gaat het om een soort huurtoelage ?

Het lid vraagt wat in artikel 17 de woorden « prioritair toegangsrecht » betekenen. De spreker veronderstelt dat wie in een ongezonde woning verblijft kan vragen om in een sociale woning te gaan. Er bestaan echter al twee vormen van prioriteit voor wie een ongezonde woning moet verlaten.

In het tweede lid van artikel 17 wordt tenslotte bepaald dat « de verschillende betrokken overheden verplicht zijn alle mogelijkheden te onderzoeken » : deze zin is nietszeggend. Hoe zullen de overheden een concrete beslissing nemen ?

De heer Alain Daems vindt dat als men te soepel wordt wat deze verplichting tot herhuisvesting betreft, men geen enkel resultaat zal bereiken. Het is beter om deze middelenverbintenis om te vormen tot een resultaatverbintenis en het Gewest de middelen te geven om zijn beleid uit te voeren.

De Staatssecretaris antwoordt dat de regering in het kader van artikel 17 de uitvoeringsregels nader moet bepalen. Wat de woningen van de overheid betreft, heeft men het niet in het bijzonder over sociale woningen, maar ook over regies, OCMW's en de sociale huisvesting waar twee regels van prioriteit zullen gelden.

Il y a des communes où on organise de véritables concertations pour mener une politique du logement. La commune n'est pas forcément déshumanisée.

Le secrétaire d'Etat attire l'attention des commissaires sur la lourdeur de l'obligation de résultat. Que se passera-t-il si une personne refuse tous les logements qu'on lui présente ? L'obligation de résultat paraît difficile à rencontrer.

Il y aura bel et bien ici une allocation-loyer, qu'il faudra plafonner. Il faudra donc la réglementer, afin de ne pas financer un différentiel entre un taudis et une villa à Woluwe-Saint-Pierre.

M. Alain Daems ne voulait pas remettre en cause l'humanité des communes. Mais l'intervenant a bien entendu les préoccupations humaines et affectives amenant les bourgmestres à des difficultés pour appliquer les décisions. Les CPAS par exemple ne sont pas toujours favorables à l'idée d'accueillir des gens d'autres communes.

En ce qui concerne les modalités d'application de l'article 17, il faudrait décider d'un droit de priorité absolu. Avec une priorité absolue et le Fonds de relogement, on pourrait ainsi avoir toujours une solution, d'autant plus que les expulsions seraient rares, à entendre le secrétaire d'Etat. Si les bailleurs savent que l'obligation de reloger est inapplicable, il ne feront pas les travaux nécessaires.

M. Vincent De Wolf attire l'attention des commissaires sur ce que signifie une obligation de résultat. C'est tout simplement impossible à réaliser. Cela voudrait dire que le bourgmestre est en faute s'il n'obtient pas le résultat voulu. Dans la plupart des cas, le bourgmestre se retrouvera avec de grandes familles dans de petits logements. Or, on sait qu'à Bruxelles, il n'y a pas assez de logements pour les grandes familles. Par contre, si ces personnes ont une priorité absolue, ils ont la certitude d'être en tête de liste. Mais les gens expulsés entreront-ils dans les conditions du logement social ? Ce n'est pas dit. Il ne faut donc pas d'obligation de résultat.

Il existe un système de dérogation dans le logement social. S'il y a des points de priorité, est-on dans le quota de dérogations ?

Le secrétaire d'Etat précise qu'on ne se trouve pas ici dans un système de dérogation. Il s'agit d'une règle nouvelle. On ne s'adresse pas seulement au logement social, mais également à d'autres pouvoirs publics. Il faudra trouver également un logement sur le marché privé, moyennant une allocation-loyer complémentaire.

M. Vincent De Wolf estime que ce problème ne sera pas marginal. Si la Région se donne les moyens d'examiner, logement par logement, la situation des gens, elle trouvera

In sommige gemeenten wordt echt overleg gepleegd om een huisvestingsbeleid op poten te zetten. De gemeente is niet noodzakelijk haar menselijk gelaat verloren.

De Staatssecretaris vestigt de aandacht van de commissieleden op de omslachtige procedure in het kader van de resultaatverbintenis. Wat gebeurt er indien een persoon alle woningen weigert die men hem voorstelt ? De resultaatverbintenis lijkt moeilijk te halen.

Er komt wel degelijk een huurtoelage waarvoor een plafond bepaald zal moeten worden. Er moeten dus regels komen om niet te moeten inspringen voor een verschil tussen een krotwoning en een villa in Sint-Pieters-Woluwe.

De heer Alain Daems wou niet het menselijke karakter van de gemeenten in vraag stellen. De spreker heeft wel goed begrepen dat de burgemeesters het menselijk gezien moeilijk hebben om de beslissingen uit te voeren. De OCMW's zijn bijvoorbeeld niet altijd happig om mensen uit andere gemeenten op te vangen.

Wat de uitvoeringsregels voor artikel 17 betreft, zou men een absoluut prioriteitsrecht moeten goedkeuren. Met een absolute prioriteit en het Herhuisvestingsfonds, kan men altijd een oplossing vinden, des te meer omdat de uitzetting slechts uitzonderlijk zouden zijn volgens de Staatssecretaris. Indien de verhuurders weten dat de verplichting om te herhuisvesten niet uitvoerbaar is, zullen ze de nodige werken niet uitvoeren.

De heer Vincent De Wolf vestigt de aandacht van de commissieleden op de betekenis van een resultaatverbintenis. Het is gewoonweg onmogelijk om dat uit te voeren. Het zou betekenen dat de burgemeester verantwoordelijk is wanneer het gewilde resultaat niet bereikt wordt. In de meeste gevallen zal de burgemeester geconfronteerd worden met grote gezinnen in kleine woningen. Men weet dat er in Brussel onvoldoende woningen voor grote gezinnen zijn. Maar als deze personen absolute prioriteit krijgen, zijn zij zeker dat zij bovenaan de lijst staan. Zullen de uitgezette mensen echter voldoen aan de voorwaarden voor de sociale huisvesting ? Dat is niet zeker. Er is dus geen nood aan een resultaatverbintenis.

Er zijn afwijkingen mogelijk in de sociale huisvesting. Indien er prioriteiten zijn, vallen die dan onder het quotum van de afwijkingen ?

De Staatssecretaris preciseert dat men zich hier niet in een stelsel van afwijkingen bevindt. Het gaat om een nieuwe regel. Men doet niet enkel een beroep op sociale woningen, maar ook op andere overheden. Men moet ook een woning op de privé-markt kunnen vinden, op voorwaarde dat een extra huurtoelage toegekend wordt.

De heer Vincent De Wolf vindt dat dit probleem niet marginaal zal zijn. Indien het Gewest zichzelf de middelen geeft om de situatie van de mensen, woning per woning, te

énormément de logements insalubres, dont la structure est irrégularisable. Ce sera marginal, effectivement, si le secrétaire d'Etat n'a pas les moyens de repérer ces logements.

M. Michel Lemaire demande quel sera le délai du paiement de l'allocation-loyer.

Le secrétaire d'Etat répond que c'est le Gouvernement qui le déterminera.

M. Michel Lemaire demande au secrétaire d'Etat s'il peut en dire plus sur la règle supplémentaire concernant les dérogations. Est-ce que cette règle nouvelle va valoir pour le logement public ?

Que se passera-t-il si le locataire est impliqué dans une opération à tiroir ? Est-il prévu quelque chose au bénéfice du locataire ? Que se passera-t-il pour le logement privé ?

M. Alain Daems ne comprend pas pourquoi on refuse de prévoir une obligation de résultat en matière d'offre : il faut offrir un logement à une famille expulsée. Si celle-ci refuse, l'obligation cesse. Mais l'obligation de résultat est indispensable.

Le secrétaire d'Etat signale que le Gouvernement avait déjà réfléchi à la possibilité d'une obligation de résultat en ce qui concerne le relogement. Mais il pourrait y avoir beaucoup d'effets pervers. Notamment, on pourrait avoir la situation du bourgmestre qui ne fait rien tant qu'il n'est pas sûr du résultat. En plus, il y aura une multitude de procédures pour rendre cette obligation de résultat possible.

Le secrétaire d'Etat est bien au courant de la situation catastrophique du logement à Bruxelles. Il sait bien que les situations délicates ne seront pas marginales. Mais sur le dispositif, l'intervenant trouve que le Gouvernement a imaginé un système original et nouveau. Les communes, les CPAS, les SISF, les institutions agréées et les services sociaux, tous ces organismes formeront un fameux réseau, qui pourra détecter les situations litigieuses. C'est une nouveauté, une spécificité bruxelloise.

M. Vincent De Wolf estime que l'obligation de résultat est tout à fait inapplicable. Il faut effectivement trouver les moyens de reloger les gens. Mais du point de vue juridique, il ne faut pas rendre la loi inapplicable. Une obligation de résultat entraînera d'office la faute de la personne sur qui repose l'obligation.

M. Michel Lemaire estime qu'il n'est pas inintéressant de s'intéresser aux modalités d'application. En effet, la législation bruxelloise est parfois inapplicable. Les auditions des fonctionnaires wallons et flamands ont bien montré également les zones d'inapplicabilité de leur propre législation.

onderzoeken zal zij heel wat ongezonde woningen vinden, die niet meer verbeterd kunnen worden. Het zal inderdaad een marginaal probleem zijn, indien de Staatssecretaris de middelen niet heeft om deze woningen te vinden.

De heer Michel Lemaire vraagt wat de termijn zal zijn voor de betaling van de huurtoelage.

De Staatssecretaris antwoordt dat de regering zulks zal bepalen.

De heer Michel Lemaire vraagt de Staatssecretaris of hij meer kan zeggen over de bijkomende regel over de afwijkingen. Zal deze nieuwe regel gelden voor de openbare woningen ?

Wat zal er gebeuren indien een huurder in een zaak met verwikkelingen terecht komt ? Is er in iets voorzien voor de huurder ? Wat gebeurt er in het geval van privé-woningen ?

De heer Alain Daems begrijpt niet waarom men een resultaatverbintenis weigert in het kader van het aanbod : een uitgezette familie moet een woning aangeboden krijgen. Indien zij die woning weigert, vervalt de verplichting. Maar de resultaatverbintenis is noodzakelijk.

De Staatssecretaris wijst erop dat de regering reeds nagedacht heeft over de mogelijkheid van een resultaatverbintenis voor de herhuisvesting. Maar er zouden veel negatieve gevolgen kunnen zijn. Zo zou het kunnen gebeuren dat de burgemeester niets onderneemt zolang hij niet zeker is van het resultaat. Bovendien zullen er tal van procedures zijn om deze resultaatverbintenis mogelijk te maken.

De Staatssecretaris is goed op de hoogte van de crisis-situatie van de huisvesting in Brussel. Hij weet goed dat de ingewikkelde situaties geen marginaal probleem vormen. De spreker vindt wel dat de regering originele en nieuwe maatregelen gevonden heeft. De gemeenten, de OCMW's, de OVM's, de erkende instellingen en de sociale diensten zullen allen samen een fameus netwerk vormen, dat de moeilijke situaties zal kunnen opsporen. Dat is een nieuwheid, specifiek voor Brussel.

De heer Vincent De Wolf vindt dat de resultaatverbintenis onuitvoerbaar is. Men moet inderdaad de middelen vinden om de mensen een nieuwe woning te geven. Maar vanuit een juridisch standpunt moet men voorkomen dat de wet onuitvoerbaar wordt. Een resultaatverbintenis zal ambtshalve de persoon op wie de verplichting rust, verantwoordelijk stellen.

De heer Michel Lemaire vindt het niet oninteressant om de uitvoeringsregels van naderbij te bekijken. De Brusselse wetgeving is soms immers onuitvoerbaar. Uit de hoorzittingen met de Waalse en Vlaamse ambtenaren is duidelijk gebleken dat sommige aspecten van hun eigen wetgeving ook niet uitvoerbaar zijn.

M. Alain Daems se réjouit de ce que le secrétaire d'Etat ait examiné la possibilité d'introduire une obligation de résultat pour le relogement. Pourquoi ne pas confier à la Régie foncière régionale la tâche de louer des biens en cas d'expulsion ? Ce serait une possibilité. En envisageant les différentes possibilités, la Région pourrait ainsi se donner les moyens de sa politique. En se donnant une obligation de résultat, elle se donnerait surtout l'obligation d'offrir un logement.

Le secrétaire d'Etat répond que pour ce qui est de l'article 13 ou des modalités d'application, le Gouvernement devra encore en discuter. La Régie foncière régionale ou les régies foncières communales sont des acteurs importants, de même que les AIS, pour ce qui est du relogement. Le droit de gestion publique va également compléter ce dispositif, afin de permettre aux gens en situation difficile de retrouver un logement. On a ici l'amorce d'un dispositif très efficace à plusieurs niveaux : à la fois répressif, dissuasif, persuasif, social ...

M. Vincent De Wolf répète, par rapport aux arguments de M. Daems, que la définition de l'obligation de résultat est très précise en droit et qu'elle risque de mener à une impasse si on l'utilise dans cette législation-ci.

*
* *

12. *En ce qui concerne la gestion publique des logements, le texte fait référence, pour la définition d'un logement inoccupé, à la faible consommation d'eau et d'électricité. Cette référence a déjà été cassée par le Conseil d'Etat. Un autre critère concerne la présence de mobilier indispensable à son affectation selon les prescriptions du PRAS. Or, dans certains règlements communaux, si le bien n'est pas occupé conformément à la destination planologique, il est déclaré inhabitable. Le terme « affectation » ne devrait-il pas plutôt être remplacé par le terme « utilisation » ? En effet, une maison peut changer plusieurs fois d'affectation sur le temps qu'on l'occupe.*

Le secrétaire d'Etat précise, pour ce qui concerne les consommations, que la disposition de l'article 18 du projet s'inspire des Codes flamand (article 90) et wallon (article 80). Le § 2 a toutefois été rédigé compte tenu de l'enseignement de la jurisprudence récente de la Cour d'arbitrage. En effet, par un arrêt (n° 105/2000 du 25 octobre 2000), le juge constitutionnel a annulé les 3° et 4° de l'article 80 du Code wallon, 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 indépen-

Het verheugt de heer Alain Daems dat de Staatssecretaris de mogelijkheid onderzocht heeft om een resultaatverbintenis in te voeren voor de herhuisvesting. Waarom vertrouwt men aan de Gewestelijke Grondregie de taak niet toe om woningen te huren in geval van uitzetting ? Dat zou een mogelijkheid zijn. Als de Gewest de verschillende mogelijkheden zou overwegen, zou het zichzelf de middelen kunnen geven om zijn beleid uit te voeren. Een resultaatverbintenis zou vooral betekenen dat het Gewest verplicht is om een woning aan te bieden.

De Staatssecretaris antwoordt dat wat artikel 13 of de uitvoeringsregels betreft, de regering nog een discussie moet voeren. De Gewestelijke Grondregie of de gemeentelijke grondregies zijn belangrijke partners, alsook de OVM's, als het om herhuisvesting gaat. Het openbaar beheersrecht zal deze maatregel aanvullen, om de mensen in moeilijkheden te helpen om een woning te vinden. Deze maatregelen zijn een aanzet van verschillende efficiënte oplossingen op verschillende niveaus : repressief, ontraand, met overredingskracht, sociaal ...

De heer Vincent De Wolf herhaalt, als antwoord op de argumenten van de heer Daems, dat de omschrijving van de resultaatverbintenis juridisch zeer precies is en dat het gevaar bestaat dat men in een impasse terechtkomt indien men de resultaatverbintenis in deze wetgeving invoert.

*
* *

12. *Wat het openbaar beheer van de woningen betreft, verwijst de tekst voor de definitie van een leegstaande woning naar een laag verbruik van water en elektriciteit. De Raad van State heeft deze verwijzing reeds vernietigd. Een ander criterium houdt verband met de aanwezigheid van het voor de bestemming noodzakelijke meubilair volgens de voorschriften van het GBP. Krachtens sommige gemeentelijke verordeningen wordt een goed dat niet overeenkomstig de planologische bestemming gebruikt wordt, onbewoonbaar verklaard. Zou de term « bestemming » niet veeleer vervangen moeten worden door de term « gebruik » ? De bestemming van een huis kan immers verschillende keren veranderen in de periode dat het gebruikt wordt.*

Wat het verbruik betreft, preciseert de staatssecretaris dat de Vlaamse en de Waalse huisvestingscode met respectievelijk artikel 90 en artikel 80 model stonden voor artikel 18 van het ontwerp. Paragraaf 2 is echter geredigeerd, rekening houdend met de lessen die uit de recente rechtspraak van het Arbitragehof zijn getrokken. In het arrest (nr. 105/2000 van 25 oktober 2000) heeft de grondwettelijke rechter 3de en 4de van artikel 80 van de Waalse huisvestingscode vernietigd met als rede dat « de aangevonden middel niet relevant zijn ten opzichte van de beoogde doelstelling van het verbeteren van de huisvesting aangezien ze raken aan woningen die als bewoonbare moeten worden beschouwd, en zijn niet evenredig met het

dante de la volonté des personnes en cause ». Un autre arrêt de la Cour d'arbitrage n° 67/2000 du 14 juin 2000 a annulé une disposition du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, au motif, en substance, qu'il ne convenait pas de présumer inoccupés des logements qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire de droits réels. C'est précisément ce souci qui a été rencontré dans le présent projet de Code et validé par l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, puisque le projet de texte de l'article 18, § 2 réserve expressément la possibilité pour le propriétaire de faire échec à la présomption d'inoccupation de son logement par toute justification relative à sa situation ou celle de son locataire.

Quant à l'affectation du bien, le présent projet de Code prévoit que le logement doit être garni du mobilier indispensable à son affectation, en conséquence, les logements qui auraient été détournés, sans permis, de leur affectation seront visés par le présent code.

Le président estime qu'il faut bien faire la distinction entre les termes destination, affectation et utilisation, qui ont des acceptions différentes en droit de l'urbanisme.

Le secrétaire d'Etat répond que dans une zone affectée à du bureau, il n'y a aucun problème : le logement peut s'installer partout. Mais si un logement est utilisé comme bureau, il y aura une infraction planologique. Ce ne sera donc pas des situations qui pourront se présenter pratiquement.

Le président précise que l'affectation est prévue par les plans, pas par les permis. Il y a en effet des zones où on peut faire de tout. Ce qui pose problème, c'est la destination, qui est prévue par les permis.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, précise que dans la hiérarchie des normes, chaque acte doit être conforme avec l'acte qui le précède. La question n'a d'intérêt pratique que si l'immeuble est affecté à 100 % à du logement, et s'il est utilisé majoritairement comme bureau. Si un des logements est utilisé comme cabinet d'un médecin, l'utilisation reste majoritairement du logement.

M. Olivier de Clippele précise que ce problème persiste dans certains règlements communaux.

Le président rappelle que ce problème a été réglé en droit de l'urbanisme.

M. Michel Lemaire demande quelle est l'utilité de cette disposition sur les logements inoccupés dans le Code.

doel van het bevorderen van de sociale huisvesting wanneer de leegstand onafhankelijk is van de wil van de personen in kwestie ». Een ander arrest van het Arbitragehof nr. 67/2000 van 14 juni 2000 heeft een bepaling van het decreet van het Waalse gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse gewest met in hoofdzaak als reden dat woningen die leeg staan om redenen die onafhankelijk zijn van de wil van de eigenaar of van de houder van zakelijke rechten niet als leegstaand mogen worden beschouwd. Hiermee werd rekening gehouden in dit ontwerp van huisvestingscode en die werd gevalideerd door het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, aangezien het ontworpen artikel 18, § 2, uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid voor de eigenaar om het vermoeden van leegstand te weerleggen met een verantwoording gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder.

In verband met de bestemming van het goed bepaalt dit ontwerp van huisvestingscode dat de woning uitgerust moet zijn met het voor de bestemming noodzakelijke huisraad. Bij gevolg is deze huisvestingscode van toepassing op de woningen die zonder vergunning een ander bestemming zouden hebben gekregen.

De voorzitter vindt dat er een duidelijke onderscheid moet worden gemaakt tussen de termen cursief, doel, bestemming en gebruik, die verschillende betekenissen hebben in het stedenbouwkundige recht.

De staatssecretaris antwoordt dat er geen enkele probleem is in een voor kantoren bestemd gebied. De woning kan zich overal bevinden. Als een woning echter als kantoor wordt gebruikt, is er een overtreding van de stedenbouwkundige regels. Dat zijn bij gevolg geen situaties die zich in de praktijk kunnen voordoen.

De voorzitter preciseert dat de bestemming in de plannen en niet in de vergunningen bepaald is. Er zijn inderdaad gebieden waar van alles mogelijk is. Het doel, dat in de vergunning bepaald is, doet problemen rijzen.

De heer Jérôme Sohier, deskundige van het kabinet van de staatssecretaris, preciseert dat in de normen hiërarchie elke handeling conform de voorgaande handeling moet zijn. De kwestie is slechts van praktisch nut als het gebouw volledig voor huisvesting bestemd is en als het hoofdzakelijk als kantoor wordt gebruikt. Als een van de woningen als dokterspraktijk wordt gebruikt, blijft het hoofdzakelijk als woning gebruikt.

De heer Olivier de Clippele preciseert dat dit probleem blijft bestaan in bepaalde gemeentelijke verordeningen.

De voorzitter herinnert er aan dat dit probleem in stedenbouwkundige recht geregeld is.

De heer Michel Lemaire vraagt het nut van deze bepaling over de leegstaande woningen in de huisvestingscode

L'intervenant se dit fort attaché au droit de propriété. La propriété est un droit qui implique aussi des devoirs. Parfois, l'exercice de ce droit peut impliquer des nuisances dans le quartier.

M. Jean-Pierre Cornelissen s'interroge à propos de la présomption d'inoccupation définie à l'article 18, § 2, 3° du projet. Il y a des cas qui peuvent être interpellants, par exemple des gens qui ne séjournent qu'une partie de l'année en Belgique. Le Gouvernement va tenir compte d'une consommation d'eau relativement moyenne, mais dans ces cas-là, la consommation effective sera toujours inférieure à cette moyenne. La disposition précise : « à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de chose par sa situation ou celle de son locataire ». Quel est le processus qui permettra de trancher cette question ?

Le secrétaire d'Etat répond qu'il est toujours difficile de faire la part des choses. Ce que le Code vise ici, ce ne sont pas les cas d'inoccupation intellectuelle (inoccupation pour raisons professionnelles, pour voyages à l'étranger ...) ou accidentelle (personnes âgées en maisons de repos etc.). Il s'agit uniquement de l'inoccupation spéculative. Quels seront les critères qui permettront de définir l'inoccupation spéculative ? Il n'y aura pas de problèmes juridiques si on reprend les critères objectifs définis par ce Code. *A contrario*, il peut toujours y avoir un recours devant le juge de paix, pour faire état de la bonne foi du propriétaire.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande si l'intéressé doit apporter des justificatifs. Il y a ici un risque de bureaucratie.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative : c'est la commune qui doit prendre en gestion un bien soupçonné d'être à l'abandon, et c'est la commune qui devra apporter la preuve de cet abandon. Si le propriétaire est averti de la procédure, il peut toujours préparer sa justification. Les opérateurs publics ne vont pas se précipiter pour exercer ce droit, il ne s'agit pas ici de faire une « chasse aux sorcières ». Ce texte a été rédigé suite à la mise en œuvre du Code wallon, et suite à l'avis du Conseil d'Etat.

M. Vincent De Wolf demande s'il faut se contenter de cette réponse actée au rapport parlementaire, ou si le secrétaire d'Etat accepterait un amendement. L'intervenant ne souhaite pas que l'on oblige les gens à justifier d'une situation qui relève de leur vie privée.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il y aura des critères objectifs. Il s'agit seulement ici de fixer des présomptions pour déterminer les conditions dans lesquelles on peut exercer le droit de gestion publique.

is. De spreker hecht veel belang aan het eigendomsrecht. Eigendom is een recht dat ook plichten impliceert. De uitoefening van dat recht kan soms hinder in de wijk voortbrengen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen heeft vragen over het vermoeden van leegstand dat in artikel 18, § 2, 3de van het ontwerp bepaald is. Er kunnen bijzondere gevallen zijn, zoals bij voorbeeld mensen die slechts een deel van het jaar in het België verblijven. De regering zal rekening houden met een middelwater gebruik, maar in die gevallen zal het daadwerkelijke verbruik lager liggen dan dat gemiddelde. De bepaling preciseert : « behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder ». Hoe zal deze kwestie geregeld kunnen worden ?

De staatssecretaris antwoordt dat het altijd moeilijk is om alle voor en tegens in aanmerking te nemen. De Huisvestingscode bedoelt hier niet de gevallen van leegstand om intellectuele redenen (leegstand wegens beroepsreden, reizen naar het buitenland ...) of de incidentele leegstand (bejaarden in rustenhuizen enzovoort). Het gaat om speculatieve leegstand. Met welke criteria zal de speculatieve leegstand omschreven kunnen worden ? Er zullen geen juridische problemen zijn als men de in de code omschreven objectieve criteria hanteert. *A contrario* kan nog altijd een beroep bij de vrederechter ingesteld worden om aan te tonen dat de eigenaar ter goede trouw is.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of de betrokkenen bewijsstukken moeten voorleggen. Hier dreigt het risico van een bureaucratie.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend : de gemeente moet een vermoedelijk leegstaand goed in beheer nemen en de gemeente moet het bewijs leveren dat het goed leegstaat. Als de eigenaar van de procedure op de hoogte wordt gebracht, kan hij nog altijd zijn verantwoording voorbereiden. De overheidsbeheerders zullen zich niet haasten om dit recht uit te oefenen, het gaat hier niet om een heksenjacht. Deze tekst werd geredigeerd nadat de Waalse huisvestingscode van klacht is geworden en nadat de Raad van State zijn advies heeft uitgebracht.

De heer Vincent De Wolf vraagt of men genoeg moet nemen met dit antwoord dat in het verslag wordt opgenomen of dat de staatssecretaris een amendement zou aanvaarden. De spreker wenst niet dat men de mensen ertoe verplichten een toestand die tot hun persoonlijke levenssfeer behoort te verantwoorden.

De staatssecretaris antwoordt dat er objectieve criteria zullen zijn. Het gaat hier alleen om vast te stellen om welke vermoedens het moet gaan om de voorwaarden te bepalen waaronder het openbare beheersrecht kan worden uitgeoefend.

M. Vincent De Wolf suppose que les communes et les CPAS écriront tous les ans à l'IBDE ou à Electrabel pour demander quelles sont les consommations anormalement basses.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative : cela se pratique déjà. Mais on ne porte pas atteinte ici à la vie privée des gens. On pourrait se satisfaire de la réponse fournie au rapport, mais le secrétaire d'Etat veut bien accepter une phrase supplémentaire dans le commentaire des articles.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, avertit que si l'on essaie d'atténuer la portée de cet article, toute son effectivité sera caduque. Si on cite trois exemples ponctuels, un quatrième exemple, celui qu'on n'a pas prévu, risque de se présenter. On ne peut pas prévoir tous les cas qui vont se présenter.

M. Michel Lemaire demande quelques précisions complémentaires. L'intervenant est dubitatif sur la concrétisation de cette législation. Est-ce la pratique courante, d'avoir des communes et des CPAS qui demandent à l'IBDE ou à Electrabel la liste des consommations anormalement basses ? L'intervenant estime que tout cela est subjectif. Que se passera-t-il si quelqu'un décide d'avoir un studio et de partir à l'étranger : est-ce un incivique ? Comment repérer les gens qui font « de l'occupation spéculative » ?

M. Jean-Pierre Cornelissen répond que l'occupation spéculative vise les gens qui laissent un logement vide pour forcer l'autorité à changer l'affectation d'un bien.

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'on n'en rencontre plus guère.

Le secrétaire d'Etat rappelle que son principal souci est d'éviter que les Bruxellois ne trouvent pas à se loger à Bruxelles. Que va-t-on faire avec les familles dont le logement est devenu inhabitable ? A cela trois réponses sont possibles : d'une part le Fonds de Solidarité, d'autre part la priorité dans le logement public, et enfin le droit de gestion publique : c'est ce dispositif qui contribuera à apporter des réponses concrètes. Quelle est la frontière entre l'abandon et l'occupation d'un logement ? Il est effectivement difficile à en tracer la frontière. Il y a des logements dont on peut avoir la conviction qu'ils sont inoccupés de manière spéculative.

M. Michel Lemaire donne un exemple : si quelqu'un a une résidence secondaire quelque part, et que dans ce lieu de villégiature éclate une crise du logement, serait-il acceptable que l'autorité locale vienne saisir ce logement ?

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'en France il existe un droit de préemption et même un droit de réquisition.

De heer Vincent De Wolf veronderstelt dat de gemeenten en de OCMW's elk jaar de BIWD of Electrabel zullen aanschrijven om te vragen waar het verbruik als normaal laag is.

De staatssecretaris antwoordt bevestigend : dat gebeurt al. Men schendt hier echter niet de persoonlijke levenssfeer van de mensen. Men zou kunnen genoegen nemen met het antwoord in het verslag maar de staatssecretaris is bereid een bijkomende zin in het commentaar bij de artikelen te aanvaarden.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de staatssecretaris, wijst op dat als men de strekking van dit artikel tracht af te zwakken, de efficiëntie ervan zal afnemen. Als men drie specifieke voorbeelden vermeldt, bestaat het gevaar dat er zich een vierde voorbeeld, waaraan men niet gedacht heeft, aanbiedt. Men kan niet alle mogelijke gevallen voorzien.

De heer Michel Lemaire vraagt om enkele bijkomende toelichtingen. De spreker heeft twijfels over de concrete toepassing van deze wetgeving. Is het een courante praktijk dat gemeenten en OCMW's de BIWD of Electrabel vragen om de lijst van de woningen met een abnormaal laag verbruik vraagt ? De spreker vindt dat allemaal subjectief. Wat zou er gebeuren als er iemand beslist een studio te hebben en naar het buitenland te vertrekken : heeft hij dan een gebrek aan burgerdeugd ? Hoe kan men weten welke mensen aan « speculatieve leegstand » doen ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen antwoordt dat mensen die een woning laten leegstaan om de overheid ertoe te dwingen de bestemming van een goed te wijzigen, aan speculatieve leegstand doen.

De heer Michel Lemaire maakt ook dat dat niet meer voorkomt.

De staatssecretaris herinnert er aan dat hij vooral naar streeft te vermijden dat de Brusselaars geen woning in Brussel vinden. Wat zou men doen met de gezinnen wie er woning onbewoonbaar is geworden ? Daar zijn drie mogelijke antwoorden voor : enerzijds het solidariteitsfonds, anderzijds voorgang in de openbare huisvesting en ten slotte het openbare beheersrecht : deze regeling zal voor concrete antwoorden zorgen. Wat is de grens tussen leegstand en niet gebruik van woning ? Het is inderdaad moeilijk om de grens te trekken. Er zijn woningen waarvan men zeker kan zijn dat ze leegstaan om speculatieve redenen.

De heer Michel Lemaire geeft hiervan een voorbeeld : als iemand ergens een tweede verblijfplaats heeft en er op die plaats een nijpend tekort aan woningen is, zou het dan aanvaardbaar zijn dat de lokale overheid beslag op die woning legt ?

De staatssecretaris herinnert er aan dat er in Frankrijk een recht van voorkoop en zelf een opvolgrecht bestaat.

M. Michel Lemaire n'a toujours pas reçu de réponse concrète à sa question : connaît-on encore à Bruxelles des cas d'inoccupation spéculative ? L'intervenant rappelle qu'il existe des taxes sur les immeubles abandonnés.

M. Vincent De Wolf estime que, quand un texte n'est pas assez clair, au point qu'il faille tant en discuter, c'est qu'il n'est pas bon. Dans la situation prévue par le texte en l'état actuel, l'administration envoie une lettre recommandée au propriétaire, et laisse un délai d'un mois, puis le propriétaire est mis en demeure, et deux mois après, on applique la prise en gestion. On laisse donc trois mois au propriétaire, et pendant ce temps celui-ci peut venir reprendre son bien. Que se passera-t-il si quelqu'un s'absente quatre mois pour des raisons personnelles ?

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, pense qu'il ne faut pas confondre l'adresse du bâtiment inoccupé et le domicile du propriétaire. Si on envoie un recommandé, c'est au domicile du propriétaire, même s'il est à l'étranger.

M. Vincent De Wolf précise que c'est le droit de tout un chacun de se domicilier à un endroit et de ne pas y habiter effectivement douze mois sur douze.

M. Jérôme Sohier rappelle que le domicile est une adresse permanente et effective. Que se passe-t-il si un bâtiment menace ruine ? Dans ce cas-là également, le bourgmestre envoie une lettre recommandée au propriétaire.

M. Vincent De Wolf demande ce qu'il advient d'un pensionné qui part huit mois par an en Espagne, tout en restant domicilié en Belgique. Ce pensionné rentrerait à Bruxelles et trouverait son logement occupé !

Le secrétaire d'Etat estime que l'on ne peut pas imaginer tous les cas possibles. La question principale est de savoir ce qu'on fait des mal-logés à Bruxelles, pas des vacanciers à la Costa Brava ! Si quelqu'un part trois mois sans faire suivre son courrier, c'est une attitude irresponsable. Lorsque la règle est connue, à partir du moment où on peut justifier, il n'y a pas de problème. Par ailleurs, c'est la commune qui effectuera cette procédure, et on voit mal une commune prendre en gestion publique un bien dont elle sait pertinemment bien que le propriétaire est à l'étranger. Ce qui est visé ici par le Code, c'est l'inoccupation flagrante.

M. Vincent De Wolf estime qu'il faut alors prévoir un système de réversibilité, et non un tel système carcéral. Il y a des gens qui peuvent avoir des temps morts dans leur vie, une dépression par exemple. Rien n'est prévu pour que ces gens puissent reprendre leur logement. En effet, le bien

De heer Michel Lemaire heeft nog steeds geen concreet antwoord op zijn vraag gekregen : zijn er in Brussel nog gevallen van speculatieve leegstand ? De spreker herinnert er aan dat er belastingen op leegstaande gebouwen worden geheven.

De heer Vincent De Wolf is van oordeel dat een tekst die niet duidelijk genoeg is en zoveel discussies uitlokt geen goede tekst is. In de situatie waarin de huidige tekst voorziet stuurt de administratie een aangetekende brief aan de eigenaar en geeft hem een termijn van een maand. Vervolgens wordt de eigenaar in gebrekkige gesteld en twee maanden later wordt het goed in het openbaar beheer genomen. De eigenaar heeft dus drie maanden en in die tijd kan hij zijn goed weer in bezit nemen. Wat zal er gebeuren als iemand vier maanden afwezig is om persoonlijke redenen ?

De heer Jérôme Sohier, expertdeskundige bij het kabinet van de staatssecretaris, vindt dat men adres van het leegstaande gebouw niet mag verwarren met de woonplaats van de eigenaar. Als men een aangetekende brief verzendt, is dat naar de woonplaats van de eigenaar, ook al bevindt die zich in het buitenland.

De heer Vincent De Wolf preciseert dat een ieder het recht heeft om ergens een woonplaats te kiezen en er niet het hele jaar te wonen.

De heer Jérôme Sohier herinnert er aan dat de woonplaats een adres is waar de bewoner permanent en daadwerkelijk woont. Wat gebeurt er als een gebouw op invallen staat ? Ook in dat geval stuurt de burgemeester een aangetekende brief aan de eigenaar.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er gebeurt met een gepensioneerde die acht maanden per jaar in Spanje verblijft maar zijn woonplaats in België blijft hebben. Deze gepensioneerde zou naar Brussel terugkeren en andere mensen in zijn woning vinden !

De staatssecretaris vindt dat men niet aan alle mogelijke gevallen kan denken. Het is hem vooral te doen om de mensen die geen of een slechte woning in Brussel hebben en niet om de vakantiegangers aan de Costa Brava ! Als iemand drie maanden vertrekt zonder zijn post te doen volgen, is dat een onverantwoordelijke houding. Wanneer de regel bekend is en de verantwoording kan worden gegeven, is er geen probleem. Voorts zal de gemeente eens de procedure uitvoeren en hij zit niet in hoe een gemeente een goed waarvan ze zeker weten dat de eigenaar in het buitenland is, in openbaar beheer zou nemen. De huisvestingscode beoogt hier de flagrante leegstand.

De heer Vincent De Wolf vindt dat men dan een soepele regeling en niet zo'n strenge regeling moet invoeren. Er zijn mensen die in hun leven een time out kunnen hebben, bijvoorbeeld een depressie. Er is geen regeling om er voor te zorgen dat die mensen hun woning opnieuw kun-

est en gestion pour neuf ans. Le secrétaire d'Etat devrait au moins prévoir une possibilité de réversibilité.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, fait remarquer que dans l'exemple donné par M. De Wolf, le problème se pose lorsque le propriétaire est domicilié dans ce logement inoccupé. Quand on est domicilié dans un logement vide, c'est la meilleure preuve d'une inoccupation intellectuelle.

M. Vincent De Wolf rétorque que dans ce cas, il faudrait prévoir dans le Code que si une personne physique est domiciliée dans un logement, il est réputé habité.

M. Olivier de Clippele fait remarquer qu'un arrêt de la Cour d'arbitrage juge le critère de la faible consommation d'eau disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi.

Par ailleurs, il est sûr qu'une liste des consommations d'eau anormalement basses va être dressée et va être utilisée, un peu comme dans le cas des immeubles abandonnés, où circule une liste des immeubles pour lesquels le propriétaire a demandé l'exonération du précompte immobilier. Toutes ces personnes devront se justifier et déballer leur vie privée. N'y a-t-il pas ici une atteinte flagrante à la vie privée?

M. Jérôme Sohier attire l'attention des commissaires sur le commentaire de l'article 18 à la page 21 du projet : « Par un arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000, la Cour d'arbitrage a en effet annulé les 3° et 4° de l'article 80 du Code wallon, aux motifs 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 ». ». Dans ce cas là, le Code wallon n'avait justement pas prévu la réserve selon laquelle on présumerait inoccupés des logements qui le sont pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire de droits réels. Ce faisant, du point de vue juridique, le texte du projet s'est conformé à l'arrêt de la Cour d'arbitrage, et la section de législation du Conseil d'Etat l'a confirmé.

En ce qui concerne l'opportunité de cet article, aucun droit n'est absolu : est-il disproportionné d'imposer à un propriétaire de dire pourquoi le logement est inoccupé ? S'il s'agit d'un fait matériel, il ne faut pas justifier de l'inoccupation intellectuelle. Ceci est fréquent pour la taxe sur les immeubles abandonnés. Jamais aucune Cour n'a

nen betrekken. Het gebouw wordt immers voor negen jaar beheerd. De staatssecretaris zal ten minsten moeten voorzien in een mogelijkheid om het openbaar beheer ongedaan te maken.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, merkt op dat in het voorbeeld van de heer De Wolf het probleem rijst wanneer de eigenaar in de leegstaande woning gedomicilieerd is. Wanneer men een leegstaande woning als woonplaats heeft, is dat het beste bewijs van leegstand om intellectuele redenen.

De heer Vincent De Wolf repliceert dat men in dat geval de code zou moeten bepalen dat als een natuurlijke persoon in een woning gedomicilieerd is, de woning geacht wordt bewoond te zijn.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat volgens een arrest van het Arbitragehof het lage waterverbruik als criterium niet evenredig vindt met de nagestreefde doelstelling.

Voorts is hij er zeker van dat er een lijst van de woningen met een abnormaal laag waterverbruik zal worden opgesteld en gebruik, een beetje zoals in het geval van de leegstaande flatgebouwen, waar een lijst van de flatgebouwen circuleert waarvoor de eigenaar om vrijstelling van de onroerende voorheffing heeft gevraagd. Al die personen zullen zich moeten verantwoorden en hun persoonlijke levenssfeer te grabbel gooien. Gaat het hier niet om een flagrante schending van de persoonlijk levenssfeer ?

De heer Jérôme Sohier vestigt de aandacht van de commissie leden op het commentaar op artikel 18 op bladzijde 21 van het ontwerp : « met zijn arrest 105/2000 van 25 oktober 2000 vernietigde het Arbitragehof het 3de en 4de lid van artikel 80 van de Waalse code met als redenen dat « de aangewende middelen niet relevant zijn ten opzichte van de beoogde doelstellingen van het verbeteren van de huisvesting, aangezien ze raken aan woningen die als bewoonbaar moeten worden beschouwd, en ze niet evenredig zijn met het doel van het bevorderen van de sociale huisvesting wanneer de leegstand onafhankelijk is van de wil van de personen in kwestie ». ». In dat geval had de Waalse huisvestingscode terecht geen rekening gehouden met het bezwaar volgens hetwelk er een vermoeden van leegstand zou zijn met betrekking tot woningen die leegstand om redenen onafhankelijk van de wil van de eigenaar of van de houder van zakelijke rechten. De tekst van het ontwerp is vanuit juridisch hoogpunt aangepast aan het arrest van het Arbitragehof en de afdeling wetgeving van de Raad van State heeft dat bevestigd.

Wat de opportuniteit van dit artikel betreft is er geen enkel recht absoluut : is het uit een verhouding om een eigenaar ertoe te verplichten de redenen voor de leegstand van zijn woning mee te delen ? Als het om een materiele feit gaat, hoeft de leegstand om intellectuele redenen niet te worden verantwoord. Dat gebeurt vaak voor de belas-

entendu une justification comme celle d'une violation de la vie privée.

M. Olivier de Clippele demande comment apprécier la justification de l'inoccupation.

M. Jérôme Sohier répond qu'il s'agit de l'appréciation souveraine du juge.

M. Olivier de Clippele demande sur quelle base légale le juge pourra apprécier. S'il n'y a pas de critères objectifs, il s'agira d'une appréciation purement subjective.

Le président demande, dans la détermination de la « volonté du propriétaire », comment se départir d'un problème déjà rencontré en Collège juridictionnel, à savoir l'objection d'un promoteur immobilier excipant d'une demande de permis refusée par l'administration. Le Collège juridictionnel a souvent été confronté à ce genre de problème. Comment le projet y répond-il ?

M. Jérôme Sohier répond qu'il s'agit d'une question de fait. Parfois, la demande de permis est sérieuse et permet de justifier l'exonération. Si elle n'est pas sérieuse, il n'y a pas d'exonération. Le seul fait d'introduire un permis n'est pas en lui même exonérateur : il faut un vrai casus. C'est précisément au juge d'apprécier si l'inoccupation est accidentelle et non délibérée.

Le président fait remarquer qu'il n'y a plus aujourd'hui de possibilité d'introduire des permis farfelus. Un juge aura donc beaucoup plus de mal à dire qu'une demande n'est pas sérieuse.

M. Vincent De Wolf estime qu'il ne faut pas confondre l'hypothèse d'une taxe sur les immeubles inoccupés avec un droit de gestion publique. Dans le premier cas, le propriétaire risque de se retrouver devant une taxe annuelle, mais dans le dernier cas, il va se retrouver avec quelqu'un dans son logement pendant neuf ans : c'est cela qui n'est pas acceptable.

M. Michel Lemaire estime qu'il faut légiférer correctement. A Bruxelles, il y a un très mauvais taux d'application des législations. Les gens peuvent toujours trouver des parades : à la limite, il leur suffit de faire couler un peu d'eau, voire même de la récupérer avec des seaux, d'acheter un vieux lit, etc. Beaucoup d'étrangers achètent à Bruxelles un flat, pour avoir un pied-à-terre dans la capitale de l'Europe. Le leur confisquer serait excessif. L'intervenant ne comprend toujours pas ce qu'on veut dire par inoccupation spéculative.

*
* *

ting op leegstaande gebouwen. Geen enkel hof heeft ooit een verantwoording als een schending van de persoonlijke levenssfeer beschouwd.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe de verantwoording van de leegstand beoordeeld moet worden.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat dit aan de soevereine beoordeling van de rechter wordt overgelaten.

De heer Olivier de Clippele vraagt op welke rechtsgrond de rechter zijn oordeel zou kunnen uitbrengen. Als er geen objectieve criteria zijn, zal het om een louter subjectieve beoordeling gaan.

In verband met de bepalingen van de « wil van de eigenaar » vraagt de voorzitter hoe men moet omgaan met een probleem waarmee het Rechtscollege reeds geconfronteerd wordt, namelijk het bezwaar van een vastgoedontwikkelaar die verwijst naar een door de administratie geweigerde vergunningsaanvraag. Het Rechtscollege werd vaak geconfronteerd met dit soort problemen. Hoe houdt het ontwerp daar mee rekening ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het om een feitelijke kwestie gaat. Soms is de vergunningsaanvraag ernstig en kan de vrijstelling verantwoord worden. Als de aanvraag niet ernstig is, is er geen vrijstelling. Alleen het feit dat er een vergunning is aangevraagd is op zich geen reden om een vrijstelling te verlenen : er is een echte casus nodig. Het staat aan de rechten om te beoordelen of het de leegstand incidenteel en niet opzettelijk is.

De voorzitter merkt op dat er vandaag geen mogelijkheid meer is om niet ernstige vergunningsaanvragen in te dienen. Een rechter zal het dus veel moeilijker hebben om te zeggen dat een aanvraag niet ernstig is.

De heer Vincent De Wolf meent dat men de hypothese van een belasting op de leegstand niet mag verwarren met het openbaar beheersrecht. In het eerste geval loopt de eigenaar het gevaar dat hij een jaarlijkse belasting moet betalen, maar in het laatste geval bestaat de kans dat hij iemand in zijn woning krijgt gedurende negen jaar : dat is onaanvaardbaar.

De heer Michel Lemaire dat men correct wetgevend moet optreden. In Brussel wordt de wetgeving veel te weinig toegepast. De mensen vinden altijd een uitweg : als zij het echt willen dan kunnen zij bijvoorbeeld wat water laten lopen, het water zelfs met emmers recupereren, een oud bed kopen enz. Heel wat buitenlanders kopen in Brussel een flat om een stek te hebben in de hoofdstad van Europa. Het zou overdreven zijn om daar beslag op te leggen. De spreker begrijpt niet altijd goed wat men wil zeggen met speculatieve leegstand.

*
* *

13. *Toujours en ce qui concerne le droit de gestion publique, M. Olivier de Clippelle fait remarquer que la loi Onkelinx n'a jamais pu être appliquée. En effet, avant de pouvoir réquisitionner des logements privés, le pouvoir public devrait pouvoir balayer devant sa propre porte. Or on sait que des logements sociaux sont parfois inhabités depuis plus de six mois. Pourquoi donc ne pas commencer par la réhabilitation des logements publics ?*

Le secrétaire d'Etat rappelle que, suite à l'expérience infructueuse de la loi du 12 janvier 1993 dite « loi Onkelinx » qui s'est révélée difficilement applicable, le présent Code institue, à l'instar de ce qu'ont fait les Régions wallonne et flamande, un droit de gestion publique. Ce droit de gestion est plus large, puisqu'il vise tous les opérateurs immobiliers publics, plus souple, puisqu'il ne s'agit pas d'une réquisition, mais d'une gestion ne portant pas atteinte au droit de propriété (voir à ce sujet l'avis du Conseil d'Etat points 36 à 38) et plus praticable, la procédure étant plus souple.

Par ailleurs, le présent code n'empêche pas qu'un opérateur immobilier public, tel qu'un CPAS ou une commune, prenne en gestion publique des biens appartenant à une SISF. Le secrétaire d'Etat tient toutefois à rappeler que plus de 17.000 des 38.000 logements sociaux vont être rénovés d'ici à 2006. Bon nombre de logements sociaux inoccupés pour non-conformité seront donc remis sur le marché. Par ailleurs, il est important de rappeler que le taux de logements sociaux inoccupés, actuellement environ 2,6 %, s'explique bien sûr par les travaux de rénovation en cours, mais surtout par la vacance locative entre deux locations, et les délais pour rafraîchir les logements à ce moment. Enfin, la Région ne reste pas sans agir vis-à-vis de ce problème puisque les contrats de gestion conclus entre les SISF et la SLRB prévoient des objectifs très clairs et stricts en matière de vacance locative.

M. Vincent De Wolf demande s'il est juridiquement possible qu'une commune prenne en gestion le logement d'un CPAS et vice-versa. L'intervenant avait voulu faire cela pour les logements du CPAS de Bruxelles situés sur le territoire d'Etterbeek. A cette époque, la commune d'Etterbeek n'avait pas pu taxer les logements en question, car il s'agissait d'une personne publique d'un même niveau.

Le secrétaire d'Etat estime qu'à présent, il y a un texte qui le permettra.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, ajoute que le Code donne le pouvoir d'enclenchement à l'opérateur public. La commune est donc revêtue d'un pouvoir juridique qui n'existait pas avant.

13. *Nog steeds in verband met het openbaar beheersrecht, merkt de heer Olivier de Clippelle op dat de wet-Onkelinx nooit toegepast kon worden. Alvorens privé-woningen te kunnen opeisen zou de overheid de hand in eigen boezem moeten steken. Het is immers geen geheim dat sociale woningen soms meer dan zes maanden leegstaan. Waarom zou men niet bijgevolg niet beginnen met de renovatie van de woningen van de overheidssector ?*

De staatssecretaris herinnert eraan dat, na het mislukte experiment van de wet van 12 januari 1993, de wet « Onkelinx », die moeilijk toepasbaar gebleken is, er in deze Code voor gekozen is om een openbaar beheersrecht in te voeren naar het voorbeeld van het Waalse en het Vlaamse Gewest. Dit beheersrecht is ruimer, omdat alle openbare vastgoedbeheerders erbij betrokken worden, het is ook soepeler omdat het niet om een opvoeding gaat, maar om een beheer dat geen inbreuk vormt op het eigendomsrecht (zie in dit verband het Advies van de Raad van Staat, punten 36 tot 38). Het recht is ook gemakkelijker toepasbaar omdat de procedure soepeler is.

Deze code verhindert overigens niet dat een openbare vastgoedbeheerder zoals een OCMW of een gemeente het openbare beheer voert van goederen die eigendom zijn van een OVM. De staatssecretaris herinnert er evenwel aan dat meer dan 17.000 van de 38.000 sociale woningen tussen nu en 2006 gerenoveerd zullen worden. Tal van sociale woningen die leeg staan omdat ze niet conform zijn zullen dus opnieuw op de markt gebracht worden. Er dient ook aan herinnerd te worden dat het percentage van leegstaande sociale woningen van ongeveer 2,6 %, natuurlijk uitgelegd kan worden door de werkzaamheden die aan de gang zijn, maar vooral door het feit dat de woning tussen twee verhuurperiodes leeg staat. Tijdens deze periodes worden de woningen weer in orde gebracht. Het Gewest doet daar iets aan : de beheersovereenkomsten tussen de OVM's en de BGHM bepalen zeer duidelijke en strikte doelstellingen voor de periode tijdens dewelke de woning leeg staat.

De heer Vincent De Wolf vraagt of het juridisch mogelijk is dat een gemeente instaat voor het beheer van een woning van een OCMW en omgekeerd. De spreker had zulks willen doen voor de OCMW-woningen van Brussel gelegen op het grondgebied van Etterbeek. De gemeente Etterbeek heeft toen de woningen in kwestie niet kunnen belasten, omdat het om een overheidsorgaan van hetzelfde niveau ging.

De staatssecretaris zegt dat een tekst zulks nu mogelijk maakt.

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de staatssecretaris voegt eraan toe dat de Code de openbare beheerder de bevoegdheid geeft om initiatief te nemen. De gemeente krijgt dus een juridische bevoegdheid die zij vroeger niet had.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise que deux autorités de même niveau ne peuvent pas intervenir dans les règles de fonctionnement l'une de l'autre. Ici, sur un même territoire, une commune peut exercer son droit de gestion publique.

M. Michel Lemaire demande si une commune pourrait prendre un logement de son propre CPAS en gestion et vice-versa.

Le secrétaire d'Etat répond positivement : le but est qu'il y ait des logements disponibles, même si on en arrive à des conflits dans les communes.

*
* *

14. *La justification par le propriétaire (ou le titulaire de droits réels) de sa situation ou de celle de son locataire, prévue à l'article 18, § 2, 3°, laisse la porte ouverte à des interprétations : comment utiliser ce critère subjectif ?*

Le secrétaire d'Etat précise qu'il appartiendra à l'opérateur immobilier public de juger les arguments avancés par le propriétaire. En cas de divergence d'interprétation, une requête pourra utilement être déposée auprès du juge de paix. Il appartiendra alors à la justice de trancher en se basant notamment sur la jurisprudence en matière de taxes communales sur les immeubles inoccupés. Cette jurisprudence a déjà permis d'objectiver la notion d'inoccupation, notamment en excluant de celle-ci ce qu'elle a nommé « l'occupation intellectuelle ».

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passe si le bien est loué : le bailleur ne subira-t-il pas dans ce cas le droit de gestion publique ?

Le secrétaire d'Etat attire l'attention sur l'article 18, § 2 : « 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 ».

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, ajoute que c'est au bailleur de justifier cet état de fait : il devra écrire au locataire pour lui demander de se justifier.

M. Olivier de Clippele demande si le fait d'avoir mis son bien en location est suffisant ou pas.

Le secrétaire d'Etat répond qu'un simple contrat de location est insuffisant. C'est le bailleur qui sera interpellé, et c'est sa réponse à lui qui vaudra pour l'administration.

M. Jérôme Sohier précise que cela concerne la relation contractuelle entre le bailleur et le locataire. Si le locataire

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, preciseerd dat de twee overheden van hetzelfde niveau zich niet kunnen mengen in elkaars werking. Hier, op eenzelfde grondgebied, kan een gemeente haar openbaar beheersrecht uitoefenen.

De heer Michel Lemaire vraagt of een woning van haar eigen OCMW in beheer kan nemen en omgekeerd.

De staatssecretaris antwoordt positief. Het is de bedoeling dat er woningen ter beschikking, ook al ontstaan er conflicten in de gemeenten.

*
* *

14. *De verantwoording van de eigenaar (of de houder van zakelijke rechten) voor zijn situatie of die van zijn huurder, zoals bepaald in artikel 18, § 2, 3°, is voor interpretatie vatbaar : hoe dient dit subjectief criterium te worden gehanteerd ?*

De staatssecretaris preciseerd dat de openbaar vastgoedbeheerder moet oordelen over de argumenten die de eigenaar aanvoert. Indien er een verschillende interpretatie is kan er een vordering ingesteld worden bij de vrederechter. Het gerecht moet dan de knoop doorhakken op grond van onder andere de jurisprudentie inzake gemeentelijke belastingen op de leegstand. Op grond van deze jurisprudentie is het begrip van leegstand reeds objectiever omschreven. Zo is het begrip van « intellectueel gebruik » ervan uitgesloten.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er gebeurt indien het goed verhuurd is : is het openbaar beheersrecht dan niet van toepassing op de verhuurder ?

De staatssecretaris vestigt de aandacht op artikel 18, § 2 : « behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of die van zijn huurder ».

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de staatssecretaris voegt eraan toe dat de verhuurder deze feitelijke situatie moet verantwoorden : hij zal naar de huurder moeten schrijven om een verantwoording te vragen.

De heer Olivier de Clippele vraagt of het feit dat het goed verhuurd is voldoende is of niet.

De staatssecretaris antwoordt dat een gewoon huurcontract onvoldoende is. De verhuurder zal ter verantwoording geroepen worden en het is zijn antwoord waarop de administratie zich zal baseren.

De heer Jérôme Sohier preciseerd dat zulks betrekking heeft op de contractuele verplichtingen tussen de verhuur-

ne répond pas aux injonctions du propriétaire, c'est une faute grave de la part du locataire. Dans ce cas, le bail peut être rompu par le juge.

M. Olivier de Clippele demande si le juge pourrait rompre le bail même si le locataire paie régulièrement son loyer.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, répond qu'il s'agit d'une question de fait. Si on loue le logement d'une manière fictive uniquement pour échapper à l'imposition ou à la gestion publique, cela ne suffira pas. Il ne suffit pas de louer un bien pour être exonéré du droit de gestion publique. Le reste est une question de fait, qui sera appréciée par le juge. Si la réponse du locataire ou du bailleur est insuffisante aux yeux de l'administration, il faudra que le bailleur demande des détails à son locataire. Il y a toujours une obligation de bonne foi dans l'exécution des contrats.

M. Olivier de Clippele rappelle qu'en Flandre, un cas a été jugé concernant la consommation minimale. Le propriétaire avait demandé à son locataire ainsi qu'à la compagnie les factures de consommation d'eau. Le locataire a refusé ainsi que la compagnie, car il s'agissait d'une atteinte à la vie privée. En conséquence, le bailleur a dû payer la taxe pour un logement inoccupé. On fait donc porter au bailleur la charge de l'inoccupation par son locataire. Dans un cas que l'orateur a vécu personnellement, le juge a refusé de casser le bail. Ce n'est pas correct.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit là de la responsabilité du juge. Un texte légal ne peut pas prévoir toutes les possibilités. Ici, l'interlocuteur du pouvoir public est le bailleur.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que le bailleur n'a pas d'autorité sur son locataire. Il faudra donc insérer une clause dans le bail qui tienne compte de l'application de la présente ordonnance.

*
* *

15. *M. Olivier de Clippele s'inquiète des discriminations qui pourraient avoir lieu dans l'application de ce Code. En effet, dès l'entrée en vigueur de ce texte, l'on aura des centaines de bâtiments publics qui pourraient être déclarés insalubres. Par quel type de logement va-t-on commencer ? Va-t-on déclarer tous les logements insalubres ? Seulement 5 ou 10 % d'entre eux ? Selon quels critères ? Et dans ce cas, il risque d'y avoir beaucoup de discriminations. En Flandre, l'application d'un tel texte a été la suivante : les pouvoirs publics ont réquisitionné les immeubles les moins abandonnés,*

der en de huurder. Indien de huurder niet reageert op de aanmaningen van de eigenaar, begaat de huurder een zware fout. In dat geval kan de rechter de huurovereenkomst verbreken.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de rechter de overeenkomst zou kunnen verbreken, ook als de huurder geregeld de huur betaalt.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, antwoordt dat het om een feitelijke kwestie gaat. Indien men de woning fictief verhuurt om aan de belasting of het openbaar beheersrecht te ontsnappen, zal dat niet volstaan. Het volstaat niet om een goed te verhuren om te ontsnappen aan het openbaar beheersrecht. De rest is een feitelijke situatie die door de rechter beoordeeld zal worden. Indien het antwoord van de huurder of de verhuurder niet volstaat voor het bestuur, zal de verhuurder details aan zijn huurder moeten vragen. Er is altijd een verplichting van goede trouw bij de uitvoering van de overeenkomsten.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat er in Vlaanderen een vonnis geweest over het minimumgebruik. De eigenaar had aan zijn huurder en aan de maatschappij de facturen van het waterverbruik gevraagd. De huurder en de maatschappij hebben dat geweigerd omdat het een inbreuk vormde op de privacy. De verhuurder heeft dan ook een belasting op de leegstand moeten betalen. De verhuurder moet dus opdraaien voor de kosten omdat zijn huurder de woning niet betreft. De spreker heeft persoonlijk een geval meegemaakt waarin de rechter geweigerd heeft om de huurovereenkomst te verbreken. Dat is niet correct.

De staatssecretaris antwoordt dat zulks een verantwoordelijkheid van de rechter is. In een wettekst kan men niet met alle mogelijkheden houden. De gesprekspartner van de overheid is hier de verhuurder.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de verhuurder geen gezag heeft over de huurder. Er moet dus een bepaling in de overeenkomst ingevoegd worden om rekening te houden met de toepassing van deze ordonnantie.

*
* *

15. *De heer Olivier de Clippele maakt zich zorgen over eventuele discriminaties met toepassing van de Huisvestingscode. Zodra deze tekst van kracht wordt zouden er immers honderden overheidsgebouwen ongezond verklaard kunnen worden. Met welk soort woning zal men beginnen ? Zal men alle woningen ongezond verklaren ? Of slechts 5 of 10 % ervan ? Volgens welke criteria ? In dat geval is het risico van een groot aantal discriminaties niet denkbeeldig. In Vlaanderen werd een dergelijke tekst als volgt toegepast : de overheden hebben de minst verwaarloosde gebouwen*

puisque c'étaient aussi les immeubles les plus facilement réhabilitables : on punit ainsi les propriétaires qui ont laissé leur bien en relativement bon état.

Le secrétaire d'Etat précise que, lorsque le Service d'inspection régionale sera opérationnel, il devra disposer de moyens humains lui permettant de traquer toutes les infractions en matière de non-respect des exigences minimales. Il n'y aura donc pas de différenciation entre la nature publique ou privée du propriétaire, les demandes seront traitées par ordre chronologique de leur inscription au Service. Toutefois, comme il a déjà été signalé, il n'est pas juste de parler de « centaines de bâtiments publics ».

Il appartiendra aux opérateurs immobiliers publics d'utiliser le droit de gestion publique dans l'intérêt général. Il ne s'agit pas d'une « punition » mais d'une gestion publique de logements abandonnés dans le but de les remettre sur le marché. Tous les logements inoccupés pourront être visés en fonction notamment de leur état et de leur situation. Il faut enfin signaler à ce sujet que l'opérateur immobilier public a la possibilité de se faire rembourser les travaux et qu'en conséquence, il lui sera également possible de prendre en gestion des logements pour lesquels des travaux doivent être réalisés.

*
* *

16. *L'article 19, § 1^{er}, alinéa 2 dispose que le loyer proposé par l'opérateur immobilier public est calculé selon les critères arrêtés par le gouvernement. Mais quels sont ces critères ? Il existe comme critères celui du marché, ou ceux du cadastre, qui définit un loyer au m² en fonction des parcelles. Quels seront les critères définis par le gouvernement ?*

Le secrétaire d'Etat rappelle que, dans le cadre de la réglementation régissant les Agences Immobilières Sociales, le Gouvernement a été amené à établir une grille de loyers calculés, dans ce cas-là, en fonction de la nature et de la superficie du bien. Pour l'application du présent Code, le Gouvernement sera également appelé à établir une méthode de calcul des loyers. Cette méthode déterminant des critères clairs et précis devra permettre au public visé de prendre ces logements en location (les conditions d'accès sont celles du logement social), tout en veillant à assurer à l'opérateur immobilier public le remboursement des frais engagés dans les travaux de remise en état du bien. Dans tous les cas de figure, il ne me semble pas que le revenu cadastral, qui pour mémoire date de 1974, puisse être aujourd'hui utilisé comme base de calcul.

M. Olivier de Clippele demande quelle sera la nature de ce loyer : s'agira-t-il d'une indemnisation de l'opérateur public ? Le loyer va-t-il être établi en comparaison avec les

opgevorderd, aangezien die het makkelijkst weer woonbaar konden worden gemaakt : de eigenaars die hun goed in vrij goede staat hebben achtergelaten worden aldus gestraft.

De staatssecretaris précise que lorsque le Service d'inspection régionale sera opérationnel, il devra disposer de moyens humains lui permettant de traquer toutes les infractions en matière de non-respect des exigences minimales. Il n'y aura donc pas de différenciation entre la nature publique ou privée du propriétaire, les demandes seront traitées par ordre chronologique de leur inscription au Service. Toutefois, comme il a déjà été signalé, il n'est pas juste de parler de « centaines de bâtiments publics ».

De openbare vastgoedbeheerders zullen het openbare beheersrecht in het algemene belang uitoefenen. Het is geen straf, maar het gaat om een openbare beheer van verwaarloosde woningen met de bedoeling die weer op de markt te brengen. De staat en de situatie van alle leegstaande woningen zullen onderzocht worden. In dat verband dient erop gewezen te worden dat de openbare vastgoedbeheerder de mogelijkheid heeft om de kosten voor de werken te recupereren en dat hij dan ook het beheer op zich kan nemen van woningen waarin werken uitgevoerd moeten worden.

*
* *

16. *Artikel 19, § 1, tweede lid, bepaalt dat de door de openbare vastgoedbeheerder voorgestelde huur wordt berekend op grond van criteria die door de regering worden vastgesteld. Wat zijn echter die criteria ? Er bestaan criteria zoals die van de markt of die van het kadaster, dat een huurprijs per vierkante meter vaststelt naargelang van de percelen. Welke criteria zal de regering vaststellen ?*

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Regering in het kader van de regelgeving op de Sociale Verhuurkantoren, een schema van huurprijzen opgesteld heeft, waarbij rekening gehouden is met de aard en de oppervlakte van het goed. Om deze Code uit te voeren zal de Regering ook een berekeningsmethode voor de huurprijzen moeten bepalen. Deze methode bepaalt duidelijke en precieze criteria die de doelgroep in staat zullen stellen om deze woningen te huren (de toegangsvoorwaarden zijn die van de sociale woningen). De openbare vastgoedbeheerder krijgt de garantie dat de kosten voor renovatiewerken terugbetaald worden. In geen enkel geval kan het kadastraal inkomen, dat pro memoria dateert van 1974, als berekeningsbasis gebruikt worden.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat de aard van de huurprijs zal zijn : gaat het om een vergoeding van het openbaar vastgoedbeheerder ? Wordt het huurgeld vast-

parcelles semblables ? Va-t-on tenir compte des mêmes critères que pour le logement social?

Le secrétaire d'Etat précise qu'il s'agira vraiment d'un loyer. Ce système fonctionne déjà pour les AIS. On tient compte de la situation du bien, et de la situation des occupants. En ce qui concerne le logement social, on ne reprendra que les conditions d'accès, pas le calcul des loyers. Le Gouvernement déterminera, comme pour les AIS, une grille de loyer maximum. En aucun cas il ne s'agira d'une indemnité pour l'opérateur public.

M. Olivier de Clippele donne un exemple : si on prend en gestion un des bâtiments abandonnés à la Place des Martyrs, quel loyer le Gouvernement va-t-il pratiquer à cet endroit-là ?

Le secrétaire d'Etat répond que l'on tiendra compte de la situation des gens. On ne va pas leur demander un loyer exorbitant. Cela marche déjà de cette façon pour les AIS.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que dans le cas des AIS, il s'agit d'un loyer convenu avec le propriétaire. Dans ce cas-ci, le propriétaire subit la prise en gestion.

Le secrétaire d'Etat répond que le propriétaire recevra ce que paie le locataire, moins les investissements consentis par le gestionnaire.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que le loyer sera dans ce cas très faible.

Le secrétaire d'Etat répond qu'à la limite le loyer sera même symbolique.

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passera si les frais sont bien supérieurs à ce que paie le locataire. A la limite, le propriétaire risque de ne pas avoir du tout de loyer. Il eût été plus logique que les loyers soient semblables à ceux pratiqués dans des parcelles similaires.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, fait remarquer que si le logement était vide, le propriétaire ne percevait de toute façon pas de loyer. Ici, les frais seront déduits du loyer. L'opérateur public a neuf ans pour rentabiliser ses frais. L'opération doit donc être rentable. Au bout de neuf ans, le propriétaire, même s'il n'a pas reçu de loyer pendant tout ce temps, recevra un bien revalorisé.

M. Olivier de Clippele se dit surpris que le secrétaire d'Etat puisse exproprier sans indemniser le propriétaire. Ce faisant, le Gouvernement risque d'enfreindre la Convention européenne des Droits de l'Homme.

gesteld in vergelijking met soortgelijke percelen ? Wordt er rekening gehouden met dezelfde criteria als die uit de sociale huisvestingssector ?

De staatssecretaris preciseert dat het echt om een huur-geld gaat. Dit systeem werkt reeds voor de SVK's. Er wordt rekening gehouden met de situatie van de woning en met de situatie van de bewoners. Wat de sociale huisvesting betreft, worden enkel de toegangsvoorwaarden overgenomen, maar niet de berekening van de huurprijzen. De Regering zal net als voor de SVK's een schema van de huurprijzen met maximumhuurprijzen opstellen. In geen enkel geval gaat het om een vergoeding voor de openbaren vastgoedbeheerder.

De heer Olivier de Clippele geeft een voorbeeld : indien een van de leegstaande gebouwen op het Martelaarsplein in beheer genomen wordt, welke huurprijzen zal de Regering op die plaats vragen ?

De staatssecretaris antwoordt dat rekening gehouden zal worden met de situatie van de mensen. Men zal hen geen buitensporige huurprijs vragen. Er wordt reeds op die manier te werk gegaan bij de SVK's.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat in het geval van de SVK's om een huurprijs gaat waarover onderhandeld is met de eigenaar. In dit geval ondergaat de eigenaar het beheer.

De staatssecretaris antwoordt dat de eigenaar zal krijgen wat de huurder betaalt, min de investeringen die de beheerder gedaan heeft.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat de huurprijs in dat geval zeer laag zal zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat de huurprijs wel eens symbolisch zou kunnen zijn.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er zal gebeuren indien de kosten veel hoger zijn dan wat de huurder betaalt. Het gevaar bestaat zelfs dat de eigenaar geen huurgeld krijgt. Het zou logischer geweest zijn mochten de huurprijzen dezelfde zijn als die welke gevraagd worden voor soortgelijke percelen.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, wijst erop dat indien de woning zou leegstaan, de eigenaar hoe dan ook geen huur krijgt. In dit geval worden de kosten afgetrokken van de huurprijs. De openbare vastgoedbeheerder heeft negen jaar om uit de kosten te geraken. De operatie moet rendabel zijn. Na negen jaar krijgt de eigenaar, ook al heeft hij heel die tijd geen huurgeld gekregen, een opgewaarderd goed terug.

Het verbaast de heer Olivier de Clippele dat de staatssecretaris kan onteigenen zonder de eigenaar te vergoeden. Op die manier bestaat het gevaar dat de Regering de Rechten van de Mens overtreedt.

Le secrétaire d'Etat répète qu'il n'y a en aucune manière expropriation : on ne touche pas aux droits de propriété. Le propriétaire pourra récupérer son bien à deux conditions : d'une part qu'il garde le locataire jusqu'à la fin des neuf ans, et d'autre part qu'il rembourse l'opérateur public. Il ne devra d'ailleurs que rembourser la mise en conformité aux normes, il ne devra pas rembourser le papier peint et la décoration.

M. Vincent De Wolf rappelle que le droit de propriété consiste à la fois en un droit d'usus, de fructus et d'abusus. Dans ce cas-ci, on crée un droit réel opposable au droit de propriété : on démembré la propriété en en retirant l'usus et le fructus, avec un loyer nul ou tout du moins symbolique. Ce faisant, on porte atteinte à la valeur du bien. En effet, si le propriétaire veut vendre son bien, il ne pourra vendre qu'un bien démembré.

M. Jérôme Sohier rappelle que dans ce cas-ci, le propriétaire ne perd pas son droit réel. S'il y a atteinte, celle-ci n'est pas absolue. L'intervenant rappelle que les différents éléments de ce droit de gestion publique ont été approuvés à la fois par la Cour d'arbitrage et par le Conseil d'Etat en sa section de législation: ce n'est pas une atteinte disproportionnée. Tout le reste est une question d'opportunité.

M. Stefan Verschuere précise qu'il ne s'agit pas d'un loyer nul : il y aura un loyer dans les limites déterminées par le Gouvernement, mais de la somme à payer, le remboursement des frais sera déduit. Du point de vue de la trésorerie, la somme pourrait être en effet minime, mais juridiquement ce sera quand même un loyer : le propriétaire aura donc les fruits. En ce qui concerne l'atteinte à l'usage de son bien, l'intervenant rappelle les trois conditions : il faut une mesure prévue par la législation, qui rencontre l'intérêt général, et qui soit proportionnelle au but visé.

M. Olivier de Clippele rappelle l'article 16 de la Constitution : « nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Dans le cas de l'expropriation, le pouvoir évalue le bien par rapport à des parcelles semblables, et non pas par rapport à un tarif établi par le Gouvernement. Il y a donc ici une atteinte à l'article 16 de la Constitution.

Le secrétaire d'Etat rétorque qu'en ne mettant pas cet article en application, on porte atteinte à l'article 23 de la Constitution, qui précise que tout le monde a droit à un logement décent. Le Gouvernement ne va pas établir des loyers différents en fonction de chaque quartier à Bruxelles.

De staatssecretaris herhaalt dat het helemaal niet om onteigening gaat : er wordt niet geraakt aan de eigendomsrechten. De eigenaar zal zijn woning op twee voorwaarden kunnen recupereren : hij moet de huurder tot het einde van de negen jaar houden en hij moet de openbaar vastgoedbeheerder betalen. Hij zal trouwens enkel de werken voor het in overeenstemming brengen van de woning met de normen moeten betalen, en dus niet de kosten voor het behang en de decoratie.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat het eigendomsrecht verschillende aspecten omvat : usus, fructus en abusus. In dit geval wordt een zakelijk recht toegekend dat inroepbaar is tegen het eigendomsrecht : het volle eigendom verdwijnt als men de usus en de fructus wegneemt. De huurprijs wordt nul of symbolisch. Op die manier wordt geraakt aan de waarde van het goed. Indien de eigenaar het goed wil verkopen kan hij enkel maar een goed met een gesplitst eigendomsrecht verkopen.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat de eigenaar in dit geval zijn zakelijk recht niet verliest. Er is geen absolute schending van het eigendomsrecht. De spreker herinnert eraan dat verschillende aspecten van het openbaar beheersrecht zowel door het Arbitragehof als de afdeling wetgeving van de Raad van State goedgekeurd zijn. Het gaat niet om een nadeel dat buiten proporties is. Voor de rest is het een kwestie van de geschikte gelegenheid.

De heer Stefan Verschuere zegt dat het niet om een huurbedrag gaat dat nul is : het huurbedrag zal liggen binnen de grenzen die worden vastgesteld door de Regering, maar het te betalen bedrag zal worden verminderd met de terugbetaling van de kosten. Naar het standpunt van de schatkist zou de som inderdaad miniem kunnen zijn, maar juridisch gezien gaat het toch om huur : de eigenaar zal er dus voordeel bij hebben. Voor wat betreft het nadeel dat voortvloeit uit het gebruik van zijn goed, herinnert de spreker aan de drie voorwaarden : de wetgeving moet in een maatregel voorzien die tegemoetkomt aan het algemeen belang en die proportioneel is ten opzichte van het beoogde doel.

De heer Olivier de Clippele herinnert aan artikel 16 van de Grondwet : « niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ». In geval van onteigening, schat de overheid het goed in op basis van een door de Regering vastgesteld tarief. Het gaat hier dus om een inbreuk op artikel 16 van de Grondwet.

De staatssecretaris antwoordt dat als men dit artikel niet toepast, men artikel 23 van de Grondwet schendt, waarin staat dat iedereen recht heeft op een behoorlijke huisvesting. De Regering gaat geen verschillende huur vaststellen in functie van iedere wijk in Brussel.

M. Olivier de Clippele estime que les articles 16 et 23 de la Constitution sont complémentaires. On ne va pas mettre en œuvre l'article 23 en mettant à mal l'article 16.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il existe une jurisprudence de la Cour d'arbitrage.

M. Stefan Verschuere affirme que le Code n'est pas un système de promotion immobilière. Si un propriétaire dispose d'un logement avenue Louise, il peut le louer très cher. S'il ne le fait pas, il pourra subir le droit de gestion publique.

M. Michel Lemaire estime que si on possède une seconde résidence en France, il est absurde qu'on vienne la réquisitionner sous prétexte qu'on ne l'occupe pas pendant trois ans. C'est un véritable scandale.

Le secrétaire d'Etat répète qu'on ne la confisque pas. Et par ailleurs, il est indécent de comparer la situation de Bruxelles avec la Côte d'Azur.

M. Michel Lemaire réfute les propos du secrétaire d'Etat. Une seconde résidence pourrait être n'importe où. L'intervenant répète qu'il trouve cette disposition scandaleuse.

A propos de l'article 19, on parle des cas visés à l'article 18, § 1^{er}, 1^o, c'est-à-dire les logements inoccupés. Dans ce cas, le loyer est calculé selon les critères définis par le Gouvernement. Mais va-t-on tenir compte des conditions d'accès au logement social ? En effet, il existe un système de priorité pour ces logements. Ce système de priorité va-t-il s'appliquer aux personnes qui en ont le plus besoin ? En effet, si on applique les critères de priorité, les gens se verraient attribuer un logement à un loyer qu'ils ne peuvent pas payer. L'intervenant prend comme exemple le cas de la Place des Martyrs, où se trouvent des logements inoccupés : un opérateur public pourrait-il prendre ces logements en gestion publique, à un loyer établi par les critères du Gouvernement, et le donner en location à un loyer minimal ? Que se passera-t-il dans ce cas ? Que se passera-t-il en cas de refus du titulaire du droit réel ? Dans quel délai ?

M. Vincent De Wolf estime que l'on peut effectivement porter atteinte au droit de propriété selon des conditions bien strictes. Mais selon quelles modalités ? Ici, c'est encore pire qu'une expropriation, où l'on reçoit une juste indemnité. En effet, pendant neuf ans, le propriétaire va toucher un loyer quasi nul, et son logement ne sera plus vendable. Or si le propriétaire est dans un état de difficulté personnelle, il ne pourra pas le vendre convenablement. L'intervenant comprend la ratio legis sur le fond, mais estime que c'est un système très dangereux.

De heer Olivier de Clippele is van mening dat artikel 16 en 23 van de Grondwet elkaar aanvullen. Het is niet de bedoeling dat men artikel 23 toepast en artikel 16 in het gedrang laat komen.

De staatssecretaris wijst erop dat het Arbitragehof hieromtrent een uitspraak heeft gedaan.

De heer Stefan Verschuere zegt dat de Code geen systeem is om onroerend goed te promoten. Als de eigenaar een woning heeft aan de Louizalaan, kan hij die zeer duur verhuren. Als hij dat niet doet, dan zou hij aan het openbare beheersrecht onderworpen kunnen worden.

De heer Michel Lemaire vindt dat het belachelijk is, dat als men een tweede huis in Frankrijk heeft, dat opgeëist wordt omdat men het niet gedurende drie jaar bewoond heeft. Dat is gewoonweg schandalig.

De staatssecretaris herhaalt dat men het niet in beslag neemt. En het is bovendien ongepast om de situatie van Brussel te vergelijken met de Côte d'Azur.

De heer Michel Lemaire spreekt de staatssecretaris tegen. Een huis kan men overal hebben. De spreker herhaalt dat hij deze bepalingen schandalig vindt.

In artikel 19 heeft men het over de gevallen bedoeld in artikel 18, §1, 1^o, dat wil zeggen de leegstaande woningen. In dat geval wordt de huur berekend volgens de criteria die de Regering heeft vastgelegd. Zou men echter rekening houden met de voorwaarden die gelden om in aanmerking te komen voor een sociale woning ? Er bestaat immers een voorrangssysteem voor die woningen. Zou dat voorrangssysteem van toepassing zijn op de personen die er het meeste behoefte aan hebben ? Want als men de voorrangscriteria toepast, dan zouden de mensen een woning toegewezen krijgen waarvan ze de huur niet kunnen betalen. De spreker neemt als voorbeeld het geval van het Martelarenplein waar huizen leegstaan : zou een openbare vastgoedbeheerder die woningen in openbaar beheer kunnen nemen, voor een huurbedrag dat vastgesteld is op grond van de criteria van de Regering, en ze verhuren tegen een minimaal huurbedrag ? Wat gebeurt er in dat geval ? Wat gebeurt er als de houder van het zakelijke recht weigert ? Binnen welke termijn ?

De heer Vincent De Wolf vindt dat men inderdaad afbreuk kan doen aan het eigendomsrecht, maar op zeer strenge voorwaarden. Maar op welke voorwaarden ? Dit is nog erger dan een onteigening, waarvoor men een redelijke schadevergoeding krijgt. De eigenaar gaat immers gedurende negen jaar een te verwaarlozen huurbedrag krijgen en zijn woning kan hij niet meer verkopen. Als de eigenaar echter zelf problemen heeft, dat zou hij zijn goed niet behoorlijk kunnen verkopen. De spreker begrijpt de achterliggende ratio legis, maar vindt het een zeer gevaarlijk systeem.

Sur la question du délai, il est inacceptable de mettre en œuvre le droit de gestion publique après un mois.

Le secrétaire d'Etat ne comprend pas pourquoi le logement perdrait tout à coup sa valeur.

M. Vincent De Wolf répond que c'est parce qu'il sera grevé d'un bail social.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il y a beaucoup de propriétaires privés qui donnent leur bien en gestion à des AIS. Ces AIS ne font pas du logement social au sens précis du terme, avec un bail à vie, mais il faudra en respecter les conditions d'accès. On vise ici une population démunie. Mais l'opérateur public doit également pouvoir retrouver sa mise, et ce qui compte, c'est aussi la mise en conformité du bien.

M. Vincent De Wolf demande si l'opérateur public garantit le loyer.

Le secrétaire d'Etat le lui affirme : il est obligé de le faire, afin de récupérer ses frais.

M. Michel Lemaire attire l'attention sur la différence fondamentale qui existe entre les AIS et le droit de gestion publique. Dans le premier cas, un propriétaire donne son bien en gestion à une AIS sur une base volontaire, et il se trouve des propriétaires qui préfèrent louer moins cher en échange des garanties offertes par les AIS; mais dans le cas du droit de gestion publique, il y a une obligation qui est faite au propriétaire, ce qui est nettement moins favorable.

Dans le cas du minimexé bénéficiant d'une priorité pour rentrer dans un logement pris en gestion publique, quel loyer cette personne paiera-t-elle ? Y aura-t-il un différentiel entre ce que le propriétaire percevra et ce que le locataire donnera ? Qui va combler ce différentiel ?

Le secrétaire d'Etat répond que le Gouvernement s'inspirera du système des AIS, où il existe un barème des loyers auquel les AIS doivent se tenir. Le secrétaire d'Etat fait remarquer que la référence au logement social ne vaut que pour les conditions d'accès, pas pour les barèmes de loyers ni pour les procédures.

Le Fonds de solidarité pourra intervenir pour ceux dont le logement sera fermé en vertu du Code. Pour les autres logements, il y aura toujours le système des ADIL qui pourra jouer.

M. Michel Lemaire signale que sa question portait principalement sur l'article 18, § 1^{er}, 1^o, c'est-à-dire les logements inoccupés : quel sera le coût de ces logements pour les personnes qui en bénéficieront ? Il faut une adéquation

Wat betreft de termijn, vindt hij het onaanvaardbaar dat het openbare beheersrecht na een maand toegepast wordt.

De staatssecretaris begrijpt niet waarom de woning plotseling zijn waarde zou verliezen.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat komt omdat er een huurcontract gesloten is via een sociaal verhuurkantoor.

De staatssecretaris wijst erop dat er veel privé eigenaren zijn die hun goed door sociale verhuurkantoren laten beheren. Die sociale verhuurkantoren houden zich niet bezig met sociale huisvesting in de strikte zin van het woord, met een huurcontract voor het leven, maar er moeten bepaalde toegangsvoorwaarden nageleefd worden. Het gaat hier om een arme bevolkingsgroep. De openbare vastgoedbeheerder moet echter ook zijn inzet terug krijgen, en wat ook belangrijk is, is dat het goed voldoet aan de criteria.

De heer Vincent De Wolf vraagt of de openbare vastgoedbeheerder de huur waarborgt.

De staatssecretaris bevestigt dat : de vastgoedbeheerder moet dat doen om zijn kosten terug te verdienen.

De heer Michel Lemaire vestigt de aandacht op het fundamentele verschil tussen de sociale verhuurkantoren en het openbare beheersrecht. In het eerste geval geeft de eigenaar vrijwillig zijn goed in beheer aan een sociaal verhuurkantoor en er zijn eigenaars die er de voorkeur aan geven minder duur te verhuren in ruil voor de garanties die de sociale verhuurkantoren bieden; in het geval van het openbare beheersrecht, wordt de eigenaar echter een verplichting opgelegd die veel minder gunstig is.

Hoeveel huur zou een bestaansminimum trekker betalen die voorgang krijgt bij een woning die in openbaar beheer is genomen ? Zal er een verschil zijn tussen het bedrag dat de eigenaar ontvangt en dat de huurder betaalt ? Wie gaat dat verschil aanvullen ?

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering zich zal baseren op het systeem van de sociale verhuurkantoren, die verplicht zijn zich te houden aan de huurschalen. De staatssecretaris merkt op dat de verwijzing naar de sociale huisvesting alleen geldt voor de toegangsvoorwaarden en niet voor de huurschalen of de procedures.

Het Solidariteitsfonds zou kunnen optreden voor degenen van wie de woning gesloten wordt krachtens de Code. Voor de andere woningen kan men altijd een beroep doen op verhuis-, installatie- en huurtoelage.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat zijn vraag voornamelijk betrekking had op artikel 18, § 1, 1^o, dat wil zeggen de leegstaande woningen : hoeveel zullen die woningen kosten voor de personen die ervan profiteren ? De

entre les dispositions du logement public et les modalités concrètes d'application de ce Code. Il est regrettable que le Gouvernement n'ait pas essayé de faire bénéficier de ce genre de logements les personnes qui sont actuellement en attente d'un logement social, et qui sont déjà prioritaires.

Le secrétaire d'Etat répond que le choix des bénéficiaires sera laissé à la discrétion des opérateurs immobiliers publics, qui prendront ces logements en gestion publique. Le Gouvernement ne peut pas fixer une règle générale. Il n'est pas possible non plus d'adapter toutes les règles du logement social à ces logements-ci. Les opérateurs immobiliers publics qui exerceront le droit de gestion publique y mettront nécessairement les gens qui en ont le plus besoin.

M. Michel Lemaire rappelle que les critères devront être arrêtés par le Gouvernement. Le problème, c'est surtout le loyer que devront payer les gens qui seront recasés dans de tels logements. Le Fonds de solidarité ne devra-t-il pas intervenir dans ce cas là ? Celui-ci serait dans un premier temps alimenté par des fonds publics.

Le secrétaire d'Etat précise que le Fonds de solidarité pourra intervenir lorsqu'une famille s'est retrouvée à la rue de par la fermeture de son logement en vertu des dispositions du Code, mais ce ne sera pas systématique. Le Gouvernement ne pourra pas transformer le Fonds de solidarité en allocation-loyer généralisée pour tout le monde.

M. Michel Lemaire regrette que les personnes victimes de l'indélicatesse de mauvais propriétaires reçoivent seulement des points de priorité pour le logement social, alors que celui-ci est déjà très encombré. Ici, on a raté l'occasion de dire de manière autoritaire que ces gens seraient prioritaires de manière absolue.

Le secrétaire d'Etat rappelle que la priorité vaut pour les logements publics, et pas seulement pour le logement social proprement dit.

*
* *

17. *L'article 21, § 3, dispose que le propriétaire percevrait un loyer dont on déduirait les frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique. Que vise-t-on par là ? S'agit-il de l'amortissement ? En Flandre par exemple, on amortit sur 27 ans. Mais il faut savoir qu'une peinture ne peut s'amortir sur davantage de temps que sur 5 ans. Qu'en est-il ?*

Le secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit ici de l'ensemble des frais directs et indirects (frais de gestion ou autres)

bepalingen van de openbare huisvesting en de concrete toepassingsvoorwaarden van deze Code moeten op elkaar afgestemd worden. Het is jammer dat de Regering niet geprobeerd heeft dit soort woningen open te stellen voor de personen die nu op de wachtlijst staan voor een sociale woning en die al voorrang moeten krijgen.

De staatssecretaris antwoordt dat de openbare vastgoedbeheerders, die dergelijke woningen in openbaar beheer nemen, zelf zullen kunnen bepalen wie ervoor in aanmerking komt. De Regering mag geen algemene bepalingen vastleggen. Het is ook niet mogelijk om alle bepalingen inzake sociale huisvesting aan te passen aan deze woningen. De openbare vastgoedbeheerders die gebruik maken van het openbare beheersrecht zullen er logischerwijze de mensen plaatsen die er het meest behoefte aan hebben.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat de criteria door de Regering zullen moeten worden uitgevaardigd. Het probleem is vooral de huur die de mensen die in dergelijke woningen zullen worden ondergebracht, zullen moeten betalen. Zou het Solidariteitsfonds in dat geval niet tussenbeide moeten komen ? Dat fonds zou aanvankelijk gefinancierd worden met openbare middelen.

De staatssecretaris zegt dat het solidariteitsfonds zou kunnen optreden wanneer een gezin uit zijn huis gezet is omdat die woning gesloten is krachtens de bepalingen van de Code, maar dat zal niet systematisch gebeuren. De Regering zal het Solidariteitsfonds niet om kunnen zetten in een algemene huurtoelage voor iedereen.

De heer Michel Lemaire betreurt het dat mensen die het slachtoffer zijn geworden van oneerlijke eigenaars alleen voorrangpunten krijgen voor de sociale huisvesting, terwijl die al zwaar onder druk staat. Men heeft hier de kans voorbij laten gaan om op autoritaire wijze te zeggen dat die mensen absolute voorrang zouden moeten krijgen.

De staatssecretaris wijst erop dat men voorrang kan krijgen voor de openbare huisvesting, en niet alleen voor de sociale huisvesting als zodanig.

*
* *

17. *Artikel 21, § 3, bepaalt dat de eigenaar een huurbedrag zou ontvangen waarvan de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of indirect doet ontstaan, zouden worden afgetrokken. Wat betracht men daarmee ? Gaat het om de afschrijving ? In Vlaanderen wordt bijvoorbeeld over een periode van 27 jaar afgeschreven. Men moet echter weten dat een schilderij over een periode van hoogstens vijf jaar mag worden afgeschreven. Wat is daar precies van aan ?*

De staatssecretaris preciseert dat het hier gaat om alle directe en indirecte kosten (beheerskosten of andere) die

engendrés par l'exercice du droit de gestion publique. Tout « amortissement » comporte une période de 9 ans. Il faut souligner que l'opérateur immobilier public n'activera le droit de gestion que si, en fonction du loyer calculé sur la base de l'arrêté du Gouvernement, ou en fonction de sources de financement alternatives, il sera en mesure de récupérer les frais investis dans la rénovation.

M. Olivier de Clippele rappelle que l'amortissement en neuf ans n'est pas une notion comptable. En comptabilité, on peut amortir sur cinq ou dix ans, voire sur vingt ans.

M. Jérôme Sohier estime qu'il est difficile de présumer ici des contrôles fiscaux. La durée de neuf ans est la durée du bail en cas de gestion publique. Cette durée de neuf ans se trouve dans l'ordonnance et constituera une référence valable. Le reste est une question de négociation entre l'administration fiscale et le contribuable.

M. Vincent De Wolf s'interroge sur la disposition du § 3 de l'article 22 : que signifie le « terme » du droit de gestion ? S'agit-il de la fin anticipée du bail à l'intérieur des neuf ans, en cas de reprise du bien par le propriétaire, ou de la fin des neuf ans ? Dans ce dernier cas, on risque de repartir une nouvelle fois pour neuf ans, puisque le locataire a la priorité.

Le secrétaire d'Etat répond qu'après les neuf ans, on ne se trouve plus en gestion publique. Il y a dans ce cas une possibilité de réviser les loyers, en les plafonnant à 50 % d'augmentation.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que dans ce cas, on risque de priver pendant dix-huit ans – voire pendant vingt-sept ans – un propriétaire de son logement.

Le secrétaire d'Etat rappelle que dans la deuxième période de neuf ans, on ne se trouve plus en gestion publique.

Par ailleurs, le propriétaire percevra un loyer qui sera supérieur au loyer du logement social. De ce loyer, l'opérateur immobilier public déduira pendant les neuf premières années les frais qu'il a engagés. Après ces neuf ans, le loyer redevient entier, et c'est ce loyer-là qui pourra être augmenté jusqu'à 50 %.

M. Vincent De Wolf demande s'il est possible de joindre au rapport les grilles de loyers que compte pratiquer le Gouvernement. Mais l'intervenant fait tout de même remarquer que si le Gouvernement vise les personnes qui sont à la rue, c'est pour leur donner un logement à des conditions sociales.

Le secrétaire d'Etat accepte de fournir la grille des loyers. Ceux-ci ne seront pas très éloignés de ce qui se pra-

voortvloeiën uit het uitoefenen van het openbare beheersrecht. Alle aflossingen betreffen een periode van negen jaar. Er moet onderstreept worden dat de openbare vastgoedbeheerder het openbare beheersrecht alleen zal uitoefenen als hij de kosten voor de renovatie zal kunnen terugverdienen, door middel van de berekende huur op basis van het regeringsbesluit of door middel van andere financieringsbronnen.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat aflossing in negen jaar geen boekhoudkundig begrip is. Boekhoudkundig gezien lost men af in vijf of tien jaar, of zelfs twintig jaar.

De heer Jérôme Sohier meent dat het moeilijk is om hier belastingscontroles te veronderstellen. De duur van negen jaar is de duur van een contract in geval van openbaar beheer. Die duur van negen jaar wordt ook in de ordonnantie vermeld en is een wettige referentie. De rest is een kwestie van onderhandelen tussen de belastingadministratie en de belastingplichtige.

De heer Vincent De Wolf heeft vragen over de bepalingen van § 3 in artikel 22. Wat betekent het « verstrijken van het beheersrecht » ? Bedoelt men hiermee de vroegtijdige beëindiging van een huurcontract binnen de negen jaar wanneer de eigenaar het goed terugneemt, of het einde van die negen jaar ? In dat laatste geval loopt men het risico weer voor negen jaar een contract af te sluiten, aangezien de huurder voorrang heeft.

De staatssecretaris antwoordt dat het openbaar beheer na negen jaar afgelopen is. Men kan in dat geval de huur herzien, met een maximale verhoging van vijftig procent.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat men in dat geval de eigenaar achttien jaar lang of zelfs zeventwintig jaar lang van zijn woning zou kunnen onthouden.

De staatssecretaris wijst erop dat men in de tweede periode van negen jaar niet meer binnen het openbaar beheer valt.

Bovendien zal de eigenaar een huurbedrag krijgen dat hoger ligt dan de huur voor een sociale woning. De openbare vastgoedbeheerder trekt zijn kosten gedurende de eerste negen jaar af van dat huurbedrag. Na die negen jaar wordt het huurbedrag weer volledig en dat huurbedrag kan met maximaal 50 % verhoogd worden.

De heer Vincent De Wolf vraagt of het mogelijk is om aan het verslag de huurschalen die de Regering denkt toe te passen, toe te voegen. De spreker merkt echter wel op dat, hoewel de Regering de daklozen beoogt, het de bedoeling is om hen een woning tegen sociale voorwaarden toe te kennen.

De staatssecretaris stemt erin toe de huurschalen te bezorgen. Die zijn niet echt verschillend van wat er in de

tique dans le logement social. Mais la grande différence, c'est qu'il n'y aura pas de variation du loyer en fonction du revenu. En effet, le loyer dans le logement social est calculé en fonction des revenus; dans les AIS, ainsi que dans ce système-ci, on se trouvera face à un loyer modéré, mais fixe.

M. Vincent De Wolf demande pourquoi aller au-delà des neuf ans.

Le secrétaire d'Etat répond que cette disposition devrait permettre de stabiliser les gens dans ces logements.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que pendant tout ce temps, le propriétaire ne pourra pas vendre son bien.

Le secrétaire d'Etat rappelle que l'on parle bien d'un propriétaire qui a laissé son bien inoccupé.

M. Vincent De Wolf parle de gens qui n'occupent pas leur bien pour des raisons privées, qui ne regardent qu'eux, alors qu'ils entretiennent leur bien.

M. Stefan Verschuere précise qu'il s'agit clairement de la responsabilité du propriétaire. Si celui-ci veut rentabiliser son bien, il le vend ou le loue; s'il le laisse inoccupé, c'est son affaire. Le pouvoir public a initié une procédure destinée à responsabiliser le propriétaire qui ne s'occupe pas de son bien, et qui n'en tire aucun revenu.

M. Vincent De Wolf pense qu'il faudra préciser cette question. Cela se rediscutera dans la discussion des articles.

Sur la question des délais, l'intervenant estime que donner trois mois est beaucoup trop court.

L'intervenant est tout à fait d'accord sur l'objectif, mais ne peut accepter un texte qui risque de déboucher sur des excès.

Ne pourrait-on pas forcer l'opérateur public à accepter une offre d'achat à une valeur estimée par le receveur de l'enregistrement, pour que le propriétaire puisse sortir de la spirale infernale? En effet, dans l'hypothèse où le propriétaire est privé pendant neuf ans de son bien, voire pendant dix-huit ans ou plus, et où par exemple il a une hypothèque sur son bien qui est supérieure à ce qu'il va percevoir, que va-t-il se passer? Dans la vie, on peut avoir d'autres nécessités.

Le secrétaire d'Etat rappelle que l'on parle d'un propriétaire qui ne se soucie pas de son bien. Ce bien va être capté, rénové et il y aura un revenu. Le propriétaire n'est donc pas spolié.

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'à l'échelle de dix ou quinze ans, la vie de quelqu'un peut changer. On peut

sociale huisvesting toegepast wordt. Het grote verschil is echter dat de huur niet varieert naargelang het inkomen. In de sociale huisvesting wordt de huur immers berekend in functie van het inkomen; in de sociale verhuurkantoren en in dit systeem hanteert men een laag, maar vast huurbedrag.

De heer Vincent De Wolf vraagt waarom men verder wil gaan dan de negen jaar.

De staatssecretaris antwoordt dat die bepaling ervoor zou moeten zorgen dat de mensen in die woningen blijven.

De heer Vincent De Wolf merkt op de eigenaar zijn goed gedurende al die tijd niet zou kunnen verkopen.

De staatssecretaris merkt op dat men het wel dergelijk heeft over een eigenaar die zijn goed leeg heeft laten staan.

De heer Vincent De Wolf heeft het over mensen die hun eigendom om privé-redenen, die alleen hen aangaan, niet bewonen terwijl zij het wel onderhouden.

De heer Stefan Verschuere zegt dat het duidelijk om de verantwoordelijkheid van de eigenaar gaat. Als hij zijn goed rendabel wil maken, verkoopt of verhuurt hij het; als hij het leeg laat staan, is dat zijn zaak. De overheid heeft een procedure ingesteld om de eigenaar die zijn goed niet onderhoudt en er geen inkomsten aan ontleent, verantwoordelijk te stellen.

De heer Vincent De Wolf vindt dat die kwestie verduidelijkt moet worden.

Het zal opnieuw ter sprake komen in de artikelsgewijze bespreking. Wat de termijnen betreft, vindt de spreker drie maanden veel te kort.

De spreker is het volledig eens met de doelstelling, maar kan niet instemmen met een tekst die tot excessen zou kunnen leiden.

Zou men de openbare vastgoedbeheerder niet ertoe kunnen dwingen een aankoopbod te aanvaarden voor een bedrag dat de ontvanger van de registratie geraamd heeft, om ervoor te zorgen dat de eigenaar uit die helse spiraal kan raken? Als men uitgaat van het geval waarin de eigenaar gedurende negen jaar of zelfs achttien jaar of meer niet over zijn goed kan beschikken en hij bijvoorbeeld een hypotheek op zijn goed heeft die hoger is dan wat hij zal ontvangen, wat zal er dan gebeuren? Soms moet men in het leven zijn prioriteiten bijstellen.

De staatssecretaris wijst erop dat men het over een eigenaar heeft die zich niet om zijn goed bekommert. Het goed wordt ingenomen, gerenoveerd en het zou inkomsten opleveren. De eigenaar wordt dus niet afgezet.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat binnen tien of vijftien jaar, het leven van iemand kan veranderen. Men wil

bien se passer de revenus pendant quelques années, mais pas pendant 9 + 9 années. C'est pourquoi le propriétaire devrait pouvoir vendre son bien à l'opérateur public d'après l'estimation du receveur de l'enregistrement en vue de récupérer son capital. Car ce bien est invendable vu que la rentabilité est quasi nulle.

Le secrétaire d'Etat répond que si on fait cela, plus aucun opérateur public ne réalisera cette opération. Le système deviendra inutilisable.

M. Vincent De Wolf signale que dans sa commune d'Etterbeek, tous les immeubles à l'abandon ont été éradiqués : soit ils ont été revendus à la Régie foncière de la commune, soit ils ont été rénovés ou encore remis en location. En effet, chaque fois que la commune levait une taxe, elle proposait au propriétaire qui ne pouvait pas la payer de racheter son bien à la valeur du receveur de l'enregistrement. Ainsi, tous les immeubles à l'abandon ont été éradiqués.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'Etterbeek est un cas particulier par rapport aux autres communes bruxelloises. A Schaerbeek par exemple, la commune n'a pas le premier cent pour réaliser ce genre d'opération.

M. Stefan Verschuere fait remarquer que le Code veut précisément éviter ce genre d'abandon spéculatif, c'est-à-dire le propriétaire qui attend de pouvoir vendre un bien au prix qu'il espère. En effet, si les pouvoirs publics prennent ce bien en gestion publique, le propriétaire ne pourra plus vendre au prix qu'il avait espéré au moment où a commencé à s'exercer le droit de gestion publique.

M. Vincent De Wolf ne parle pas ici d'abandon spéculatif, mais de l'ouvrier qui a économisé toute sa vie pour acheter un petit appartement à Ténérife, et qui y reste pendant trois ans, tout en continuant à payer ses factures à Bruxelles par domiciliation. C'est un exemple réel.

M. Michel Lemaire fait remarquer que, même en cas de stagnation des revenus de la personne qui bénéficiera de ce droit de gestion publique, le propriétaire pourra malgré tout augmenter son loyer de la moitié. Il faudrait être attentif à ce problème.

*
* *

18. *Que se passera-t-il en cas d'hypothèque ? En effet, le créancier hypothécaire a rang avant la réquisition : il a donc priorité. Par ailleurs, il est prévu dans les contrats hypothécaires que le propriétaire ne peut louer à un prix anormalement bas. En effet, le cahier des charges de beaucoup de banques prévoit une rup-*

gedurende enkele jaren best afzien van wat inkomsten, maar niet gedurende negen + negen jaar. Daarom zou de eigenaar zijn goed moeten kunnen verkopen aan de openbare vastgoedbeheerder volgens de raming van de ontvanger van de registratie om zijn kapitaal terug te krijgen. Het goed is immers onverkoopbaar omdat het bijna niets oplevert.

De staatssecretaris antwoordt dat als men dat doet, geen enkele openbare vastgoedbeheerder die operatie zal uitvoeren. Het systeem zal dan onbruikbaar worden.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat in zijn gemeente, Etterbeek, er geen leegstaande gebouwen meer zijn : ze zijn doorverkocht aan de Grondregie van de gemeente, ze zijn gerenoveerd of ze zijn opnieuw verhuurd. Iedere keer dat de gemeente een belasting hief, stelde zij de eigenaar die die belasting niet kon betalen voor om zijn goed over te kopen tegen de waarde die de ontvanger van de registratie had vastgesteld. Nu zijn er geen leegstaande gebouwen meer.

De staatssecretaris merkt op dat Etterbeek een apart geval is ten opzichte van de andere Brusselse gemeenten. De gemeente Schaerbeek bijvoorbeeld heeft geen geld om een dergelijke operatie uit te voeren.

De heer Stefan Verschuere merkt op dat de Code juist bedoeld is om dat soort speculatieve leegstand te voorkomen, met andere woorden dat een eigenaar wacht om zijn goed te kunnen verkopen tegen de prijs die hij hoopt te krijgen. Als de overheid dat goed in openbaar beheer neemt, zal de eigenaar immers niet meer kunnen verkopen tegen de prijs die hij had hopen te krijgen op het moment dat het openbaar beheersrecht in werking is getreden.

De heer Vincent De Wolf heeft het hier niet over speculatieve leegstand, maar over de werknemer die zijn hele leven gespaard heeft om een klein appartement in Tenerife te kopen en die er drie jaar blijft, terwijl hij zijn rekeningen in Brussel door middel van een domiciliëringsoverdracht blijft betalen. Dat is een concreet voorbeeld.

De heer Michel Lemaire merkt op dat zelfs als het inkomen van de persoon die profiteert van het openbaar beheersrecht niet stijgt, de eigenaar desondanks zijn huur met 50 % kan verhogen. Er moet aandacht besteed worden aan dat probleem.

*
* *

18. *Wat zal er gebeuren in geval van een hypotheek ? De hypothecaire schuldeiser heeft immers een hogere rang dan de opeisende overheid : hij heeft dus voorrang. Voorts staat in de hypotheekcontracten dat de eigenaar zijn goed niet tegen een abnormaal lage prijs mag verhuren. Overeenkomstig de voorwaarden van*

ture du contrat hypothécaire si le loyer est anormalement bas. Qu'en est-il si le loyer que l'on verse au propriétaire est diminué des frais directs et indirects ? Pourrait-on également pratiquer une saisie-arrêt sur les loyers ? Que se passera-t-il en cas de concours entre le créancier et la Région ? Celle-ci jouit-elle d'un privilège ?

Le secrétaire d'Etat rappelle tout d'abord que le droit de gestion publique n'est pas une réquisition. Ensuite, pour les autres questions liées à cette problématique, l'opérateur immobilier public, et cela est explicité dans le commentaire des articles, agit comme gérant d'affaires au sens des articles 1372 et suivants du Code Civil, il est donc tenu de gérer le bien dans l'intérêt du propriétaire en respectant l'ensemble des réglementations relatives à l'hypothèque.

M. Olivier de Clippele demande si le droit de gestion publique sera un droit personnel ou un droit réel. En effet, il risque d'y avoir un concours entre des personnes qui ont le même droit sur le même bien. En cas d'hypothèque, si la banque saisit le bien, elle ne trouvera pas d'acquéreur, car personne ne sera intéressé par un bail à loyer. On ne peut donc pas louer à vil prix en cas de contrat hypothécaire. Que se passe-t-il si un propriétaire a contracté un prêt hypothécaire ?

Par ailleurs, le secrétaire d'Etat peut-il donner plus d'explications quant à la gestion d'affaires prévue à l'article 1372 du Code Civil ?

Les banques précisent dans le contrat hypothécaire qu'il ne peut pas y avoir de location à vil prix. A défaut, les banques estiment qu'il y a simulation et demandent la rupture du bail privé, ce qui ne pourrait pas être le cas avec un droit de gestion publique. Ainsi va se poser le problème de la solvabilité de l'acheteur. Les banques risquent de ne plus prêter à ce type de personne, pour des biens situés dans ce genre de quartier, de crainte que le bien en question ne soit pris en gestion publique. En ce qui concerne le gérant d'affaires défini à l'article 1372 du Code Civil, celui-ci est tenu d'obtenir les conditions normales du marché, ce qui n'est pas le cas avec le droit de gestion publique.

M. Jérôme Sohier explique que si un immeuble est laissé à l'abandon, non seulement le propriétaire ne touchera pas de revenus, mais en plus il risque d'encourir une taxe sur les immeubles abandonnés. Grâce au droit de gestion publique, non seulement le propriétaire ne devra plus payer de taxe, mais il touchera un petit revenu. Si l'immeuble abandonné était en hypothèque, c'est que le propriétaire remboursait la banque avec d'autres revenus.

L'opérateur public qui a le bien en gestion publique a les mêmes droits et obligations que le gérant d'affaires défini

veel banken wordt de hypotheekovereenkomst immers verbroken als de huur abnormaal laag is. Wat gebeurt er als de huur die aan de eigenaar wordt gestort, met directe en indirecte kosten wordt verminderd ? Zou men ook beslag op de huur kunnen leggen ? Wat zal er gebeuren wanneer de voorrechten van de schuldeiser en het Gewest samenlopen ? Heeft het Gewest een privilege ?

De staatssecretaris herinnert er allereerst aan dat het openbare beheersrecht geen vordering is. Vervolgens, voor de andere vragen in verband met deze problematiek, handelt de openbare vastgoedbeheerder, en dat wordt geëxpliciteerd in de toelichting bij de artikelen, als een zaakwaarnemer in de zin van artikel 1372 en volgende in het Burgerlijk Wetboek en is hij verplicht het goed te beheren in het belang van de eigenaar volgens de bepalingen inzake hypotheek.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af of het openbare beheersrecht een persoonlijk recht of een zakelijk recht zal zijn. Men loopt namelijk het risico dat de personen tegelijk hetzelfde recht op hetzelfde goed uitoefenen. Als de bank beslag legt op het goed en er een hypotheek op rust, zal zij er geen koper voor kunnen vinden, want niemand is geïnteresseerd in een huurcontract. Men kan dus niet voor een spotprijs verhuren als er een hypotheekcontract is. Wat gebeurt er als een eigenaar een hypotheeklening afgesloten heeft ?

Kan de staatssecretaris overigens nadere toelichting geven over de zaakwaarneming bepaald in artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek ?

De banken vermelden uitdrukkelijk in het hypotheekcontract dat er niet tegen een spotprijs verhuurd mag worden. Als dat wel gebeurt, beschouwen de banken dat als veinzing en vragen zij de ontbinding van het onderhandse contract, wat niet kan in het geval van een openbaar beheersrecht. Dan stelt het probleem van de solvabiliteit van de koper zich. De banken zouden niet langer aan zo iemand willen lenen, voor goederen die in een dergelijke wijk gelegen zijn, uit vrees dat het goed in kwestie in openbaar beheer genomen wordt. De zaakwaarnemer omschreven in artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek is verplicht de normale marktvoorwaarden te verkrijgen, wat niet het geval is met het openbare beheersrecht.

De heer Jérôme Sohier legt uit dat als een gebouw leegstaat, de eigenaar niet alleen inkomsten misloopt, maar dat hij bovendien het risico loopt de belasting op leegstaande gebouwen te moeten betalen. Dankzij het openbare beheersrecht hoeft de eigenaar niet alleen geen belasting meer te betalen, maar heeft hij geringe inkomsten. Als er op een leegstaand gebouw een hypotheek rustte, dan moet de eigenaar de bank terugbetaald hebben met andere inkomsten.

De openbare vastgoedbeheerder die het goed in openbaar beheer heeft, heeft dezelfde rechten en plichten als de

à l'article 1372 du Code Civil. Ce gérant doit gérer l'immeuble avec ses dépenses, dont également des remboursements hypothécaires. La différence avec le gérant d'affaires, c'est que la situation n'est pas la même. Mais il y a une obligation de reddition de comptes, comme pour la gestion d'affaires.

M. Olivier de Clippele rappelle que lorsqu'un créancier hypothécaire n'est pas payé, il doit effectuer une saisie conservatoire, puis une saisie exécutoire, puis aller en conciliation devant le juge des saisies, avant de pouvoir enfin demander la mise en vente publique. Toute cette procédure peut prendre un an. Le droit de gestion publique pourrait arriver à son terme avant cette vente publique. Mais la loi hypothécaire de 1854 prévoit trois années d'intérêts garantis, ce qui est le temps maximum que la banque met à négocier d'autres solutions avec le débiteur saisi. Il est donc possible que le créancier hypothécaire soit préjudicié par le droit de gestion publique. Ce préjudice amènera d'autres comportements de la part des banques. Le secrétaire d'Etat a-t-il tenu compte de ce problème ?

Par ailleurs, le gérant ne recevant presque pas de loyer, il n'y aura pas grand chose à gérer.

M. Jérôme Sohier attire l'attention sur le fait qu'il ne faut pas confondre loyer de créance et loyer payé par le locataire. Ce que va toucher le propriétaire sera inférieur à ce que le locataire va payer comme loyer. Ce qui va revenir au propriétaire sera symbolique, ce qui n'est pas le cas pour le locataire, qui paiera un véritable loyer. Ce sera du reste au gérant de payer les charges, y compris le prêt hypothécaire.

M. Olivier de Clippele signale pourtant que l'article 1372 du Code Civil ne dit jamais que le gérant d'affaires doit aller au-delà de ce qu'il perçoit pour honorer les charges. Or le remboursement hypothécaire sera bien plus élevé que le loyer versé par le locataire. Le cas visé par M. Sohier n'arrivera donc jamais.

M. Stefan Verschuere précise que le gérant d'affaires se fera rembourser ses impenses nécessaires.

M. Vincent De Wolf s'insurge contre cette comparaison faite avec la gestion d'affaires. En effet, les conditions légales ne sont pas réunies pour qu'il y ait gestion d'affaires. Il s'agit donc d'une analogie.

M. Jérôme Sohier précise que les droits et les obligations de l'opérateur immobilier effectuant une gestion publique sont assimilables par analogie à ceux d'une gestion d'affaires.

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passera en cas de concours : quel sera l'ordre de remboursement ? En

zaakwaarnemer uit artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek. Die zaakwaarnemer moet het gebouw en de eraan verbonden uitgaven beheren, waaronder ook de aflossing van de hypotheeklening. Het verschil met de zaakwaarnemer is dat de situatie niet dezelfde is. Er is echter een verplichting tot het doen van rekening en verantwoording, net als bij de zaakwaarneming.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat als een hypotheekverstrekker niet terugbetaald wordt, hij bewarend beslag en vervolgens uitvoerend beslag moet leggen en daarna een minnelijke schikking moet treffen bij de beslagrechter, voordat hij uiteindelijk een openbare verkoop kan vragen. Die hele procedure kan een jaar in beslag nemen. Het openbare beheersrecht zou kunnen aflopen vóór die openbare verkoop. De hypotheekwet van 1854 bepaalt dat de interesten drie jaar gewaarborgd zijn, de tijd die de bank er maximaal over doet om over andere oplossingen te onderhandelen met de debiteur waarvan het goed in beslag genomen is. Het is dus mogelijk dat de hypotheekverstrekker benadeeld wordt door het openbare beheersrecht. Dat nadeel zal tot gevolg hebben dat de banken zich anders zullen opstellen. Heeft de staatssecretaris rekening gehouden met dat probleem ?

Als de beheerder bijna geen huur ontvangt, is er overigens niet veel te beheren.

De heer Jérôme Sohier vestigt de aandacht op het feit dat de huur voor de schuldaflossing niet verward moet worden met de huur die de huurder betaalt. Wat de eigenaar ontvangt, zal lager zijn dan wat de huurder aan huur gaat betalen. Wat aan de eigenaar toekomt, is symbolisch, wat niet het geval is voor de huurder, die een echte huur betaalt. Voor het overige moet de zaakwaarnemer de lasten betalen, waaronder de hypotheeklening.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek nergens bepaalt dat de zaakwaarnemer meer moet inleggen dan wat hij ontvangt om de lasten te betalen. De hypotheekaflossing zal echter veel hoger zijn dan de huur die huurder overmaakt. Het geval dat de heer Sohier bedoelt, zal zich dus nooit voordoen.

De heer Stefan Verschuere zegt dat de zaakwaarnemer zijn noodzakelijke onderhoudskosten terugbetaald zal krijgen.

De heer Vincent De Wolf protesteert tegen die vergelijking met de zaakwaarneming. De wettelijke voorwaarden om over een zaakwaarneming te spreken zijn hier immers niet aanwezig. Het gaat dus om een analogie.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat de rechten en plichten van de vastgoedbeheerder die het openbare beheersrecht uitoefent, bij analogie vergelijkbaar zijn met een zaakwaarneming.

De heer Olivier de Clippele vraagt zich af wat er in geval van gelijkgerechtigdheid gebeurt : in welke volgorde zal er

effet, le créancier hypothécaire saisit le bien et le revend, mais qui sera prioritaire dans le remboursement des frais ?

M. Jérôme Sohier précise qu'il faudra faire application des règles du Code Civil, en cas de concours de créanciers. Le gérant d'affaires a droit au remboursement des impenses nécessaires.

M. Stefan Verschuere cite l'article 1372 du Code Civil : « Lorsque volontairement on gère l'affaire d'autrui, soit que le propriétaire connaisse la gestion, soit qu'il l'ignore, celui qui gère contracte l'engagement tacite de continuer la gestion qu'il a commencée, et de l'achever jusqu'à ce que le propriétaire soit en état d'y pourvoir lui-même : il doit se charger également de toutes les dépendances de cette même affaire. Il se soumet à toutes les obligations qui résulteraient d'un mandat exprès que lui aurait donné le propriétaire. ». Lorsque le Code cite les dépendances de l'affaire, le paiement d'un remboursement hypothécaire en fait partie.

M. Vincent De Wolf rappelle que la grande différence entre la gestion d'affaires et la gestion publique, c'est que dans le premier cas, lorsque le propriétaire revient, il reprend son bien moyennant reddition des comptes, ce qui n'est pas du tout le cas de la gestion publique. Cette comparaison ne tient donc pas la route.

M. Stefan Verschuere cite également l'article 1375 du Code Civil : « Le maître dont l'affaire a été bien administrée, doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous les engagements personnels qu'il a pris, et lui rembourser toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites. ». Dans ce cas-ci également, le maître doit rembourser le gérant d'affaires.

M. Vincent De Wolf demande que l'on acte que le régime même de la gestion d'affaires a été détourné par l'ordonnance. Dans ce cas-ci, la gestion n'est pas faite pour rendre service au propriétaire.

*
* *

19. *Que se passera-t-il en cas de vente de l'immeuble pris en gestion ? L'acheteur pourra-t-il donner congé à l'occupant en faisant valoir son droit à l'occupation personnelle ?*

Le secrétaire d'Etat précise que le nouveau propriétaire achète le bien grevé du droit de gestion, de telle manière qu'il sera tenu de rembourser l'opérateur immobilier public s'il désire reprendre la gestion de son nouveau bien. Par ailleurs, la législation sur les baux reste d'application, si

terugbetaald worden ? De hypotheekverstrekker legt beslag op het goed en verkoopt het, maar wie heeft voorrang bij de terugbetaling van de kosten ?

De heer Jérôme Sohier zegt dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek toegepast moeten worden in geval van gelijkgerechtigdheid van de schuldeisers. De zaakwaarnemer heeft recht op de terugbetaling van de noodzakelijke onderhoudskosten.

De heer Stefan Verschuere citeert artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek : « Wanneer iemand vrijwillig een anders zaak waarneemt hetzij met, hetzij buiten weten van de eigenaar, verbindt hij zich stilzwijgend om de door hem begonnen zaakwaarneming voort te zetten en die te voltooien, totdat de eigenaar in staat is zelf daarin te voorzien; hij moet zich eveneens belasten met alles wat bij diezelfde zaak behoort. Hij onderwerpt zich aan alle verplichtingen die zouden ontstaan uit een uitdrukkelijke lastgeving die hij van de eigenaar zou hebben gekregen. ». Als het Burgerlijk Wetboek spreekt van alles wat bij de zaak behoort, valt de terugbetaling van een hypotheeklening daar ook onder.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat het grote verschil tussen de zaakwaarneming en het openbare beheer is dat, in het eerste geval, wanneer de eigenaar terugkeert, hij zijn goed overneemt mits het doen van rekening en verantwoording, wat niet het geval is bij het openbare beheer. De vergelijking houdt dus geen steek.

De heer Stefan Verschuere citeert ook artikel 1375 van het Burgerlijk Wetboek : « De eigenaar wiens zaak behoorlijk is waargenomen, moet de verbintenissen nakomen die in zijn naam door de waarnemer zijn aangegaan, hem schadeloos stellen voor alle persoonlijke verbintenissen die hij op zich heeft genomen, en hem alle nuttige of noodzakelijke uitgaven die hij gedaan heeft, vergoeden. ». Ook in dit geval moet de eigenaar de zaakwaarnemer schadeloosstellen.

De heer Vincent De Wolf vraagt dat men er akte van neemt dat de regeling van de zaakwaarneming zelf omzeild is met de ordonnantie. In dit geval wordt er niet beheerd om een dienst te bewijzen aan de eigenaar.

*
* *

19. *Wat zal er gebeuren als het in beheer genomen gebouw verkocht wordt ? Zal de koper de bewoner uit het huis kunnen zetten om het zelf te bewonen ?*

De staatssecretaris preciseert dat de nieuwe eigenaar het goed koopt waarop het openbaar beheer uitgeoefend wordt, waardoor hij ertoe verplicht wordt de openbare vastgoedbeheerder schadeloos te stellen als hij het beheer van zijn nieuwe goed wil overnemen. Overigens blijft de wetgeving

bien que le bail enregistré est opposable à l'acheteur. Moyennant le respect des conditions et procédures prévues à cet effet, le nouveau propriétaire pourra occuper son bien.

M. Olivier de Clippele est étonné d'entendre que c'est l'acheteur qui sera tenu de rembourser l'ardoise de l'opérateur immobilier. Comment peut-on donner ce droit-là à l'opérateur public? Comment organiser la publicité et l'opposabilité de cette charge par rapport à l'acheteur? La loi fédérale est-elle abrogée par le Code du logement?

M. Jérôme Sohier répond que le droit de gestion publique n'abroge pas les dispositions du Code Civil, mais le code du logement dit que la dette de l'opérateur public est opposable au tiers acheteur.

M. Olivier de Clippele demande si l'acheteur peut donner congé au locataire pour occupation personnelle.

M. Jérôme Sohier répond qu'il peut le faire, mais pas du jour au lendemain : il devra respecter les conditions de la loi.

M. Olivier de Clippele demande s'il pourra reprendre son bien à tout moment pour occupation personnelle comme le prévoit la loi fédérale.

M. Jérôme Sohier rappelle que la Région n'est pas compétente pour abroger ou limiter les dispositions du Code Civil.

M. Olivier de Clippele demande comment l'acheteur peut être tenu par la dette d'autrui.

M. Jérôme Sohier répond que l'acheteur est subrogé aux droits et aux obligations du vendeur. Le droit de gestion publique lui est donc opposable, l'acheteur devenant le co-contractant de l'opérateur immobilier public.

M. Olivier de Clippele demande quelles sont les mesures de publicité qui sont prises.

En effet, lorsqu'on achète un bien loué, l'acheteur sait qu'il est loué; mais comment peut-il savoir qu'il y a une dette par rapport à un opérateur public?

M. Jérôme Sohier répond que la dette lui est opposable : lorsque l'on effectue le transfert d'un immeuble par acte notarié, le notaire recherche si l'immeuble est grevé par des charges. Le droit de gestion publique est une charge.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que cela peut dissuader un acquéreur.

op de huurovereenkomsten van toepassing, waardoor het geregistreerde contract ingeroepen kan worden tegen de koper. Mits de nieuwe koper de voorwaarden en procedures hiervoor naleeft, mag hij zijn goed bewonen.

Het verbaast de heer Olivier de Clippele te horen dat de koper ertoe verplicht wordt de openstaande schuld van de vastgoedbeheerder terug te betalen. Hoe kan men dat recht aan de openbare vastgoedbeheerder geven? Hoe moet de openbaarmaking aan en de inroepbaarheid van deze last tegen de koper georganiseerd worden? Wordt de federale wet opgeheven door de Huisvestingscode?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het openbare beheersrecht de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet opheft, maar dat de Huisvestingscode bepaalt dat de schuld van de openbare vastgoedbeheerder ingeroepen kan worden tegen de koper.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de koper de huur kan opzeggen aan de huurder om zelf het goed te kunnen betrekken.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat hij dat kan doen, maar niet van de ene dag op de andere : hij moet de wettelijke voorwaarden respecteren.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de koper zijn goed op elk gegeven moment kan overnemen om het zelf te kunnen betrekken, zoals in de federale wet bepaald is.

De heer Jérôme Sohier wijst erop dat het Gewest niet bevoegd is om de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op te heffen of te beperken.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe de koper ertoe verplicht kan worden de schuld van een ander te betalen.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de koper in de rechten en plichten van de verkoper wordt gesteld. Het openbare beheersrecht kan dus tegen hem ingeroepen worden, waardoor de koper medecontractant van de openbare vastgoedbeheerder wordt.

De heer Olivier de Clippele vraagt welke regelen van openbaarmaking er in acht genomen dienen te worden.

Als men een verhuurd goed koopt, weet de koper immers dat het verhuurd wordt; hoe kan hij weten of er een schuld is ten opzichte van de openbare vastgoedbeheerder?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de schuld tegen hem kan worden ingeroepen : wanneer gebouw door middel van een notariële akte overgedragen wordt, gaat de notaris na of er lasten op het gebouw rusten. Het openbare beheersrecht is een last.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat dat een koper kan afschrikken.

M. Jérôme Sohier répond qu'effectivement, comme toutes charges, cela pourrait dissuader un acquéreur.

M. Jean-Pierre Cornelissen demande s'il est admissible de déroger à un droit fédéral.

M. Jérôme Sohier répond qu'à l'heure actuelle, si on achète un bien loué, on ne peut pas en éjecter le locataire. Il faudra respecter la loi.

M. Vincent De Wolf en tire comme conclusion qu'un immeuble ne peut être vendu s'il est grevé d'un droit de gestion publique. Dans ce cas-ci, le propriétaire ne sait pas l'occuper pendant les neuf premières années du droit de gestion publique. Si le propriétaire se voit prendre son bien en gestion publique, il ne peut ni l'occuper lui-même, ni le revendre : il devra se contenter d'un maigre loyer.

M. Stefan Verschuere répond que le propriétaire-acheteur devra respecter le bail de neuf ans. Si le propriétaire veut occuper lui-même son bien, il peut toujours le faire moyennant le respect de la loi fédérale. En effet, la loi fédérale des contrats primera toujours.

M. Jérôme Sohier ajoute que le Conseil régional ne peut pas rentrer dans le champ contractuel.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que si la Région ne peut pas rentrer dans le champ contractuel, la gestion d'affaires est un quasi-contrat.

M. Jérôme Sohier rappelle que ce droit de gestion publique a fait l'objet de trois avis du Conseil d'Etat et d'un arrêt de la Cour d'Arbitrage. Or tous ces juges n'ont trouvé aucune contradiction.

Pour M. Olivier de Clippele, il reste le problème de la publicité. Il n'y a pas d'obligation de payer une dette par enregistrement de cette dette. Il n'y a que l'hypothèque qui permette cela. Il faut donc une justification légale pour pouvoir imposer une dette à l'acheteur.

M. Jérôme Sohier précise qu'il existe un système de subrogation légale : c'est une charge qui grève l'immeuble. Le bail, quant à lui, est enregistré.

M. Olivier de Clippele rappelle que le problème n'est pas le bail mais bien la créance. L'ordonnance crée ici quelque chose de nouveau : il y a une forte créance qui devra être remboursée par l'acheteur.

M. Jérôme Sohier répond qu'il s'agit ici d'un nouveau cas d'application des règles du Code Civil.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat dat, zoals alle lasten, inderdaad een koper kan afschrikken.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vraagt of het toegestaan is om van een federaal recht af te wijken.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het nu zo is dat de huurder niet uit het goed mag worden gezet als men een gehuurd goed koopt. Men zal de wet moeten volgen.

De heer Vincent De Wolf trekt hieruit de conclusie dat een gebouw niet verkocht kan worden als er een openbaar beheersrecht op rust. In dat geval kan de eigenaar zijn goed gedurende de eerste negen jaar van het openbare beheersrecht niet bewonen. Als het goed van de eigenaar in openbaar beheer genomen wordt, kan hij er niet zelf in wonen en het ook niet verkopen : hij zal zich tevreden moeten stellen met een magere huur.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat de eigenaar-koper het contract van negen jaar zal moeten respecteren. Als de eigenaar zelf in zijn goed wil wonen, dan kan hij dat altijd doen op voorwaarde dat hij de federale wet naleeft. De federale wet op de overeenkomsten zal altijd de overhand hebben.

De heer Jérôme Sohier voegt eraan toe dat de Gewestraad niet bevoegd is inzake overeenkomsten.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat als het Gewest niet bevoegd is voor overeenkomsten, de zaakwaarneming een oneigenlijk contract is.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat de Raad van State drie adviezen heeft uitgebracht over het openbare beheersrecht en het Arbitragehof een. Al die rechters hebben echter geen tegenstrijdigheid gevonden.

Voor de heer Olivier de Clippele blijft het probleem van de openbaarmaking over. Er is geen verplichting tot het betalen van een schuld omdat de schuld geregistreerd is. Alleen met een hypotheek is dat het geval. Er moet dus een wettelijke rechtvaardiging zijn om een schuld aan de koper te kunnen opleggen.

De heer Jérôme Sohier zegt dat er een systeem van wettelijke indeplaatsstelling bestaat : dat is een last die op het gebouw rust. Het contract, daarentegen, is geregistreerd.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat het probleem niet het contract is, maar de schuldvordering. De ordonnantie creëert hier iets nieuws : er is een grote schuldvordering die door de koper zal moeten worden terugbetaald.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het een nieuw geval van de toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreft.

M. Stefan Verschuere ajoute qu'en cas de gestion publique, si le propriétaire veut revendre son bien, l'acheteur sera informé qu'il y a un bail en gestion publique.

M. Olivier de Clippele signale qu'il se peut très bien que le vendeur ne soit pas le bailleur.

M. Stefan Verschuere rappelle que l'acquéreur est tenu de s'informer quand il achète un bien : si le vendeur n'est pas le bailleur, il faut qu'il s'informe. Il faut préciser dans l'acte notarié l'occupation du bien.

M. Olivier de Clippele pense que ces dispositions vont à l'encontre de la sécurité juridique. En effet, en cas d'hypothèque, l'acheteur sait exactement ce qu'il en est. Dans ce cas-ci, il n'y a pas de publicité.

M. Jérôme Sohier précise que ce sera l'opérateur public qui disposera du bail enregistré : ainsi, l'acheteur pourra voir tout de suite qu'il y a un bail en droit de gestion publique.

M. Olivier de Clippele demande ce qu'il en est de la dette.

M. Jérôme Sohier répond que le vendeur devra montrer à l'acheteur le contrat-type défini à l'article 20 de l'ordonnance, où on pourra voir à combien se monte la facture.

M. Olivier de Clippele rappelle que le notaire doit interroger la banque.

M. Jérôme Sohier ajoute qu'il doit interroger le vendeur, ou l'opérateur public.

M. Stefan Verschuere ajoute qu'en cas de copropriété, le notaire doit de toute façon interroger la copropriété.

M. Vincent De Wolf souhaiterait clarifier certaines notions. D'un côté, on se cadre sur la notion de gestion d'affaires, qui n'est pas un contrat mais bien un quasi-contrat au sens du Code Civil. Le droit de gestion publique est-il un contrat d'adhésion ? Quelle base juridique va-t-on appliquer ? Quel est le cadre normatif de référence ? Est-ce la gestion d'affaires ou le contrat d'adhésion ? Comment le propriétaire peut-il reprendre son bien ? On pourrait dire qu'on ne se trouve pas ici devant un contrat de bail mais devant un contrat sui generis à mi-chemin entre le contrat d'adhésion et la gestion d'affaires.

M. Jérôme Sohier répond que le législateur ne peut pas prévoir tous les cas d'application. L'article 20 de l'ordon-

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat als, in het geval van het openbare beheersrecht, de eigenaar zijn goed wil verkopen, de koper ingelicht dient te worden over het contract voor het openbare beheersrecht.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat het heel goed mogelijk is dat de verkoper niet de verhuurder is.

De heer Stefan Verschuere herinnert eraan dat de koper verplicht is om inlichtingen in te winnen als hij een goed koopt : als de verkoper niet de verhuurder is, dan moet hij navraag doen. In de notariële akte moet het gebruik van het goed vermeld worden.

De heer Olivier de Clippele vindt dat die bepalingen in tegenspraak zijn met de rechtszekerheid. In het geval van een hypotheek weet de koper immers precies hoe de zaken ervoor staan. In dit geval is er geen openbaarmaking.

De heer Jérôme Sohier verduidelijkt dat de openbare vastgoedbeheerder degene is die over het geregistreerde contract beschikt : zo kan de koper onmiddellijk constateren dat er een contract voor het openbare beheersrecht is.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe het met de schuld staat.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de verkoper de standaardovereenkomst zoals omschreven in artikel 20 van de ordonnantie aan de koper moet laten zien, zodat men kan vaststellen hoe hoog het bedrag is.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de notaris navraag moet doen bij de bank.

De heer Jérôme Sohier voegt eraan toe dat hij navraag moet doen bij de verkoper of de openbare vastgoedbeheerder.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat in geval van mede-eigendom, de notaris in ieder geval de mede-eigendom moet onderzoeken.

De heer Vincent De Wolf zou enkele begrippen willen verduidelijken. Enerzijds richt men zich op het begrip zaakwaarneming, wat geen contract is maar wel een oneigenlijk contract in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Is het openbare beheersrecht een contract van overneming ? Welke juridische grondslag gaat men toepassen ? Wat is het normatieve referentiekader ? De zaakwaarneming of het contract van overneming ? Hoe kan de eigenaar zijn goed overnemen ? Men zou kunnen zeggen dat men hier niet te maken heeft met een huurcontract, maar met een sui generis contract dat tussen een contract van overneming en de zaakwaarneming in ligt.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de wetgever niet alle toepassingsgevallen kan voorzien. Artikel 20 van de

nance précise qu'un contrat-type est proposé au propriétaire. On met donc en place un processus de négociation.

M. Vincent De Wolf fait remarquer qu'on est ici très loin de la gestion d'affaires.

M. Jérôme Sohier ajoute que l'ordonnance laisse deux mois pour obtenir un échange de volontés. S'il y a un échange de volontés, on se trouve face à un contrat classique. S'il y a refus du propriétaire (§ 2 de l'article 20), on se trouve dans un cas similaire à la gestion d'affaires.

M. Vincent De Wolf fait donc remarquer que ce n'est pas un contrat.

Le secrétaire d'Etat précise qu'on se situe en amont du contrat.

M. Vincent De Wolf demande, dans le cas d'application de l'article 18, dans quel cas le propriétaire peut refuser valablement.

M. Jérôme Sohier répond qu'il faut des motifs sérieux, qui seront appréciés par le juge selon les critères définis par le Gouvernement.

M. Vincent De Wolf en tire comme conclusion qu'on se trouve face à une gestion d'affaires qui n'en est pas une.

M. Jérôme Sohier précise qu'il s'agit d'une gestion publique, dont les droits et les obligations sont similaires à ceux d'une gestion d'affaires.

M. Vincent De Wolf prend donc acte qu'on ne déroge pas au Code Civil. Mais il faut pouvoir inscrire clairement dans l'ordonnance que le propriétaire peut reprendre son bien, même si on ne se trouve pas devant un droit au bail, mais devant un droit sui generis défini par la Région de Bruxelles-Capitale.

M. Jérôme Sohier renvoie à l'avis du Conseil d'Etat, Section de Législation, point 2.1. (deuxième alinéa). Par ailleurs, cette précision se trouve dans le commentaire des articles.

*
* *

20. *En cas de gestion publique toujours, qui paiera la prime d'incendie ? Qui en bénéficiera ?*

21. *De même, en cas de gestion publique, qui paiera le précompte immobilier ?*

22. *Toujours en cas de gestion publique, qui devra payer la taxe de seconde résidence ? Celle-ci est surtout pré-*

ordonnantie stelt dat een standaardovereenkomst wordt voorgesteld aan de eigenaar. Er wordt dus een onderhandelingsproces ingevoerd.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat men hier zeer ver afstaat van de zaakwaarneming.

De heer Jérôme Sohier voegt eraan toe dat de ordonnantie twee maanden toekent voor de onderlinge wilsovereenstemming. In het geval van een onderlinge wilsovereenstemming, is er sprake van een klassiek contract. Als de eigenaar weigert (§ 2 van artikel 20), heeft men te maken met een geval dat vergelijkbaar is met de zaakwaarneming.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat het dus geen contract is.

De staatssecretaris zegt dat het de fase vóór het contract betreft.

De heer Vincent De Wolf vraagt, in geval van toepassing van artikel 18, in welk geval de eigenaar wettig kan weigeren.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men ernstige redenen moet aanvoeren, die de rechter zal beoordelen volgens de door de Regering vastgestelde criteria.

De heer Vincent De Wolf concludeert hieruit dat men te maken heeft met een zaakwaarneming die er geen is.

De heer Jérôme Sohier zegt dat het een openbaar beheer betreft, waarvan de rechten en verplichtingen vergelijkbaar zijn met die van een zaakwaarneming.

De heer Vincent De Wolf neemt er dus nota van dat men niet afwijkt van het Burgerlijk Wetboek. Er zou echter duidelijk in de ordonnantie opgenomen moeten worden dat de eigenaar zijn goed kan overnemen, zelfs als er geen sprake is van een recht op de huur, maar een sui generis recht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De heer Jérôme Sohier verwijst naar het advies van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, punt 2.1. (tweede alinea). Bovendien wordt dat verduidelijkt in de toelichting bij de artikelen.

*
* *

20. *Nog steeds in verband met het openbaar beheer, wie zal de brandpremie betalen ? Wie zal dat ten goede komen ?*

21. *Wie zal in geval van openbaar beheer de onroerende voorheffing betalen ?*

22. *Wie zal in geval van openbaar beheer de belasting op de tweede verblijfplaats moeten betalen ? Deze belas-*

levée pour les petits logements. Les communes ont parfois prévu des taxes de seconde résidence très élevées. Si le locataire ne les paie pas, le propriétaire reste tenu. Que se passera-t-il en cas de gestion publique ?

23. *Le propriétaire dont on a pris le bien en gestion publique devra-t-il déclarer le revenu cadastral à l'IPP ? Ce faisant, devra-t-il le déclarer à la rubrique 106 ou à la rubrique 108 ? Le Secrétaire d'Etat a-t-il examiné l'aspect fiscal de la chose ?*
24. *Que se passera-t-il si, malgré la prise en gestion publique, le bien est néanmoins laissé à l'abandon et continue à se dégrader ? Qui sera responsable ?*
25. *En cas de prise en gestion publique d'un logement en co-propriété, qui sera responsable de payer les charges de copropriété ?*
26. *Enfin, toujours en cas de copropriété, le droit de gestion publique doit-il s'exercer uniquement sur le tout ou peut-il s'exercer sur des parties d'immeubles ? En effet, l'article 577 du Code civil prévoit que le propriétaire est tenu pour responsable.*

Le secrétaire d'Etat répond globalement à toutes ces questions renvoyant au rôle de l'opérateur immobilier public qui, pour rappel, agit comme gérant d'affaires au sens des articles 1372 et suivants du Code civil. Il faut rappeler ici que le gérant d'affaires a une triple obligation : gérer le bien en bon père de famille, continuer la gestion jusqu'à la reprise en main de la situation par le géré, et rendre des comptes de sa gestion, ce qui servira de fondement à l'évaluation de l'indemnisation qui lui sera due. En conséquence, le paiement des assurances, précomptes, taxes, ainsi que de tous actes d'administration dans le cadre d'une copropriété, relèvent du pouvoir du gérant, lequel pourra en demander remboursement par la suite au titre d'impenses nécessaires, voire d'impenses utiles.

Pour le surplus, le projet de Code prévoit en son article 20, § 1^{er}, 5^o que les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du propriétaire sont fixées dans le contrat proposé au propriétaire.

M. Olivier de Clippele souhaite une réponse à chaque question. En ce qui concerne la prime d'incendie (question n^o 20), qui la paiera, qui bénéficiera du remboursement en cas de sinistre ?

M. Jérôme Sohier répond que c'est le gérant d'affaires qui paiera la prime, en nom et pour compte du propriétaire. Mais c'est le propriétaire qui bénéficiera de la prime.

M. Olivier de Clippele demande ce qu'il en est du pré-compte immobilier (question n^o 21).

ting wordt vooral geheven voor kleine woningen. Gemeenten heffen soms zeer hoge belastingen op een tweede verblijfplaats. Als de huurder die belasting niet betaalt, moet de eigenaar dat doen. Wat zal er gebeuren in geval van openbaar beheer ?

23. *Zal de eigenaar wiens goed in openbaar beheer is genomen het kadastraal inkomen moeten aangeven in het kader van de personenbelasting ? Zal hij dat inkomen in de rubriek 106 of in de rubriek 108 moeten aangeven ? Heeft de Staatssecretaris het fiscale aspect van deze regeling onderzocht ?*
24. *Wat zal er gebeuren als het goed, ondanks het openbaar beheer, niettemin blijft leegstaan en blijft verloederen ? Wie zal daar verantwoordelijk voor zijn ?*
25. *Wie zal in geval van openbaar beheer van een woning in mede-eigendom de lastenkosten van de mede-eigendom moeten betalen ?*
26. *Moet ten slotte, nog steeds in geval van mede-eigendom, het openbaar beheersrecht alleen uitgeoefend worden op het hele gebouw of kan het uitgeoefend worden op delen van het gebouw ? Artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat de eigenaar verantwoordelijk wordt geacht.*

De staatssecretaris antwoordt algemeen op alle vragen door te verwijzen naar de rol van de openbare vastgoedbeheerder die, pro memoria, handelt als een zaakwaarnemer in de zin van artikel 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Er moet in dit opzicht verwezen worden naar de drievoudige plicht van de zaakwaarnemer : het goed als een goed huisvader beheren, het beheer voortzetten totdat de beheerde de zaak weer in handen neemt en rekening van zijn beheer doen, wat als basis zal dienen voor de raming van de schadevergoeding die hem toekomt. Bijgevolg vallen de betaling van de verzekeringen, voorheffingen, belastingen en alle administratieve akten in het kader van een mede-eigendom.

Voor het overige wordt in artikel 20, § 1, 5^o van het ontwerp van huisvestingscode gepreciseerd dat de respectieve verplichtingen van de openbare vastgoedbeheerder en van de eigenaar worden vastgesteld in het contract dat aan de eigenaar wordt voorgesteld.

De heer Olivier de Clippele wenst een antwoord op elke vraag in verband met de brandpremie (vraag nr. 20) wie zal die betalen, wie krijgt de vergoeding in geval van brand ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de zaakwaarnemer de premie betaalt namens en voor rekening van de eigenaar. Maar de eigenaar krijgt de premie.

De heer Olivier de Clippele vraagt hoe de zaken zitten met de onroerende voorheffing (vraag nr. 21).

M. Jérôme Sohier répond que c'est le gérant d'affaires qui devra faire tout ce que le propriétaire doit normalement effectuer.

M. Olivier de Clippele demande si le propriétaire devra adresser la facture à l'opérateur immobilier public, qui paiera ensuite.

M. Jérôme Sohier répond par l'affirmative.

M. Olivier de Clippele demande qui devra payer la taxe de seconde résidence (question n° 22).

M. Jérôme Sohier répond qu'il n'y aura plus de taxe d'occupation puisque, par définition, l'immeuble sera occupé.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que l'on a déjà vu des immeubles réquisitionnés laissés vides par le pouvoir réquisitionnant.

Le secrétaire d'Etat demande quel serait l'intérêt de prendre en gestion publique un logement pour le laisser inoccupé. Le secrétaire d'Etat ne voit pas du tout quel serait l'intérêt de faire toute cette procédure pour laisser en bout de compte un immeuble vide.

M. Olivier de Clippele demande, si tel était le cas, qui serait redevable.

M. Jérôme Sohier répond que l'ordonnance ne change rien : ce sera au contribuable visé de payer. Si c'est au propriétaire à payer, il devra s'exécuter.

M. Vincent De Wolf estime que l'on pourrait se retrouver dans l'hypothèse suivante : un opérateur public prend un bien en gestion; la majorité politique locale change, et on ne fait plus rien; le bien est ensuite taxé par un autre pouvoir public. Dans ce cas, le propriétaire peut-il reprendre son bien ?

Le secrétaire d'Etat pense qu'il ne faut pas couper les cheveux en quatre. Cela fait des années que ce droit de gestion publique est en œuvre en Wallonie.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il appartient à une commission parlementaire de rechercher tous les cas d'application possibles.

M. Olivier de Clippele demande à quelle rubrique, dans sa déclaration d'impôts, le propriétaire devra déclarer son bien pris en gestion publique (question n° 23). Est-ce à la rubrique 106, c'est-à-dire un bien loué à une personne physique, ou à la rubrique 110 pour un bien loué à une personne morale ? Le loyer ne permettra au propriétaire de ne payer ni l'IPP, ni les taxes. Il sera donc puni deux fois.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de zaakwaarnemer alles moet doen wat de eigenaar normaal moet doen.

De heer Olivier de Clippele vraagt of de eigenaar de factuur zal moeten zenden aan de openbare vastgoedbeheerder die nadien zal betalen.

De heer Jérôme Sohier antwoordt bevestigend.

De heer Olivier de Clippele vraagt wie de tweede verblijfsbelasting zal moeten betalen (vraag nr. 22).

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat er geen leegstandsbelasting meer zal zijn aangezien het gebouw per definitie zal bewoond zijn.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat men reeds het gevolg heeft gehad van gebouwen die werden opgeëist maar nadien leegstonden.

De staatssecretaris vraagt wat het belang is om een woning openbaar te laten beheren om het nadien te laten leegstaan. Het is de staatssecretaris niet duidelijk wat het nut zou zijn om de hele procedure te doorlopen en het gebouw uiteindelijk leeg te laten staan.

De heer Olivier de Clippele vraagt wie in dat geval belastingplichtig is.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de ordonnantie niets verandert : de belastingplichtige moet betalen. Indien de eigenaar moet betalen zal hij dat ook moeten doen.

De heer Vincent De Wolf meent dat het volgende geval zich zou kunnen voordoen : een openbare vastgoedbeheerder neemt een woning in beheer; de lokale politieke meerderheid verandert, en er gebeurt niets meer. Het goed wordt vervolgens door een andere overheid belast. Kan de eigenaar zijn goed terug krijgen in dit geval ?

De staatssecretaris meent dat men niet aan muggenzifterij moet doen. Dit openbaar beheersrecht wordt al jaren toegepast in Wallonië.

De heer Jean-Pierre Cornelissen meent dat het de taak is van de parlementaire commissie om na te gaan welke gevallen van toepassing zijn.

De heer Olivier de Clippele vraagt in welke rubriek in de belastingaangifte de eigenaar aangifte zal kunnen doen van zijn goed dat in openbaar beheer gegeven is (vraag nr. 23). Gaat het om rubriek 106, namelijk een goed verhuurd aan een natuurlijke persoon of om rubriek 110 in verband met een goed verhuurd aan een rechtspersoon ? Met de huurprijs kan de eigenaar de personenbelasting en de belastingen niet betalen. Hij zal dus twee maal gestraft worden.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que si cette personne est victime d'un droit de gestion publique, c'est qu'il a péché par irresponsabilité. Si le Gouvernement adoucit trop les règles, l'aspect dissuasif n'aura plus de sens.

M. Jérôme Sohier répond qu'il faut faire application du Code des Impôts sur les Revenus : c'est le propriétaire qui paiera ses impôts.

M. Stefan Verschuere fait remarquer que le revenu n'est pas saisi : il est en quelque sorte « placé » dans les travaux de remise en état.

M. Michel Lemaire demande si le secrétaire d'Etat dispose de simulations par rapport à ce qui se fait en Flandre.

Le secrétaire d'Etat répond que le remboursement des frais doit se faire impérativement sur les neuf années de gestion.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe lorsque ce remboursement n'est pas effectué, s'il n'y a pas de loyer par exemple.

M. Jérôme Sohier répond que la charge de l'opérateur public est d'engager des coûts, qui devront de toute façon être remboursés. Il y aura toujours un loyer.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si le loyer est insuffisant pour rembourser ces frais.

M. Stefan Verschuere répond que l'opérateur immobilier dispose de neuf ans pour récupérer ces frais, à partir de la prise en location.

Le président demande si les opérateurs publics vont se lancer sur des immeubles à tel point dégradés que leurs frais ne pourront pas être récupérés en neuf ans.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il y a des communes qui ont exproprié des bâtiments tout à fait insalubres. Il ne faut pas se focaliser sur le droit de gestion publique. L'ensemble du Code doit viser à éradiquer les taudis. Il y a d'autres dispositifs régionaux (comme les primes, etc.) qui devront permettre à des propriétaires de rénover leur bien.

M. Michel Lemaire émet des doutes quant à l'opérationalité du droit de gestion publique.

*
* *

Questions diverses

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il avait vingt questions. Il a déjà posé la plupart, mais certaines d'entre elles doivent encore être posées.

De staatssecretaris doet opmerken dat indien die persoon het slachtoffer is van het openbaar beheersrecht hij onverantwoordelijk is. Indien de Regering de regels te zeer afzwakt zal het ontradingseffect geen zin meer hebben.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men het wetboek op de inkomstenbelastingen moet toepassen : de eigenaar betaalt zijn belastingen.

De heer Stefan Verschuere merkt op dat het huurinkomen niet wordt in beslag genomen maar in zekere zin wordt aangewend om onderhoudswerken te financieren.

De heer Michel Lemaire vraagt of de staatssecretaris over een simulatie beschikt van wat in Vlaanderen wordt gedaan.

De staatssecretaris antwoordt dat de vergoeding van de kosten moet worden gespreid over negen beheersjaren.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt indien er niet wordt vergoed, indien er bijvoorbeeld geen huur is.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de openbare vastgoedbeheerder de kosten moet doen en dat die hoe dan ook moeten worden vergoed. Er zal dus altijd een huur zijn.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt indien de huur onvoldoende is om deze kosten te dekken.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat de openbare vastgoedbeheerder over negen jaar beschikt om deze kosten te verhalen vanaf het ogenblik waarop het wordt gehuurd.

De voorzitter vraagt of de openbare beheerders ook gebouwen zullen aanpakken die zodanig verloederd zijn dat de kosten op negen jaar tijd niet kunnen worden teruggevorderd.

De staatssecretaris antwoordt dat er gemeenten zijn die gebouwen hebben onteigend die volkomen ongezond zijn. Men moet zich niet focussen op het openbaar beheersrecht. De hele Code moet de mogelijkheid bieden om de krotten op te ruimen. Er zijn nog andere gewestelijke maatregelen (zoals de premies, enzovoort) die het mogelijk moeten maken dat de eigenaars hun goed renoveren.

De heer Michel Lemaire heeft twijfels over de uitvoerbaarheid van het openbare beheersrecht.

*
* *

Diverse vragen

De heer Vincent De Wolf herinnert er aan dat hij twintig vragen had. De meeste heeft hij reeds gesteld maar er moeten nog een aantal vragen worden gesteld.

Dans le cas où l'attestation de conformité est soit refusée, soit périmée, des gens pourraient vouloir rester dans ce logement. Qui va exécuter l'expulsion du locataire ?

M. Jérôme Sohier répond que c'est au bourgmestre d'expulser, car il dispose d'un titre exécutoire.

M. Stefan Verschuere précise que si le bourgmestre est passif, il appartiendra au pouvoir régional de prendre des sanctions contre lui, comme tout fonctionnaire, par le truchement de la tutelle.

M. Jérôme Sohier ajoute que l'article 23 de l'ordonnance établit une tutelle de substitution coercitive : dans le cas où le bourgmestre n'exécute pas les décisions, il y aura un commissaire spécial qui fera fonction de bourgmestre pour exécuter la décision.

M. Vincent De Wolf estime qu'il serait plus logique que la Région exécute ses propres décisions.

M. Jérôme Sohier répond que l'on a choisi le bourgmestre car c'est lui qui a le pouvoir de police.

Le secrétaire d'Etat demande quel est l'intérêt du bourgmestre de se déposséder de ses propres compétences. Si on cite le bourgmestre, c'est en tant que chef de la police.

M. Vincent De Wolf signale que le bourgmestre est également mandataire politique, et que c'est sur lui que va se focaliser la charge affective et politique d'une expulsion.

Le secrétaire d'Etat rétorque que le bourgmestre doit aussi expulser des gens si un immeuble menace ruine.

M. Vincent De Wolf annonce qu'il déposera un amendement à ce sujet.

Aux articles 9, § 3 et 15, avant-dernier alinéa, il existe un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Quels seront les autres recours, après le Gouvernement ?

M. Jérôme Sohier répond que c'est le Conseil d'Etat qui sert d'instance de recours, conformément à l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

M. Vincent De Wolf demande si, de manière générale, il faut comprendre qu'après le recours devant le Gouvernement, il existe un recours auprès du Conseil d'Etat.

M. Jérôme Sohier répond que même quand il n'y a pas de recours prévu, on peut toujours aller devant le Conseil d'Etat.

In het geval dat het conformiteitattest wordt geweigerd of vervalt, zouden mensen in deze woning kunnen blijven. Wie zal de huurder uitzetten ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de burgemeester de huurders moet uitzetten want hij beschikt over een middel om de beslissing ten uitvoer te leggen.

De heer Stefan Verschuere preciseerd dat wanneer een burgemeester niets doet, het Gewest sancties tegen hem zal moeten nemen. Zoals voor iedere ambtenaar zal dat via het toezicht gebeuren.

De heer Jérôme Sohier voegt eraan toe dat artikel 23 van de ordonnantie in een dwingend vervangingstoezicht voorziet. Wanneer de burgemeester de beslissingen niet uitvoert treedt een bijzondere commissaris in de plaats van de burgemeester op om de beslissing uit te voeren.

De heer Vincent De Wolf vindt dat het logischer zou zijn dat het Gewest zijn eigen beslissingen zou uitvoeren.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men de burgemeester gekozen heeft omdat hij de politiebevoegdheid heeft.

De Staatssecretaris vraagt welk belang de burgemeester erbij heeft om af te zien van zijn eigen bevoegdheden. Als men het over de burgemeester heeft, is dat als politiehoofd.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat de burgemeester eveneens een politieke gekozen is en dat hij de politieke verantwoordelijkheid en de emotionele lasten van een uitzetting zal dragen.

De Staatssecretaris repliceert dat de burgemeester ook mensen moet uitzetten, indien een gebouw op instorten staat.

De heer Vincent De Wolf kondigt aan dat hij in dat verband een amendement zal indienen.

In de artikelen 9, § 3, en 15, voorlaatste lid, is er sprake van een beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Welke andere mogelijkheden van beroep bestaan er nog, na de Regering ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de Raad van State de beroepsinstantie is, overeenkomstig artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De heer Vincent De Wolf vraagt of men in het algemeen dus kan stellen dat na het beroep bij de Regering, er nog een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State bestaat.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat zelfs wanneer er geen beroep voorzien is, men nog altijd naar de Raad van State kan stappen.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que l'article 11 prévoit de transmettre une liste dépersonnalisée au Conseil consultatif du Logement : pourquoi ne pas transmettre ces données à l'Observatoire du Logement ?

M. Stefan Verschuere précise que c'est parce que cet Observatoire du Logement n'existe pas encore. Mais on pourra l'indiquer lorsque l'on créera l'Observatoire.

M. Vincent De Wolf fait observer que l'article 13, § 1^{er}, prévoit une visite domiciliaire entre 8 et 20 heures. Or, il existe des règles de protection du domicile : par exemple, pour un constat d'adultère, il faut une ordonnance du juge, pour pouvoir faire un constat entre 5 heures du matin et 21 heures. Dans ce cas-ci, qu'est-ce qui autorise une visite ?

M. Jérôme Sohier répond qu'il est fait ici application de l'article 11 de la loi spéciale de réformes institutionnelles : les Régions peuvent fixer les cas donnant lieu à perquisition, pour autant qu'il y ait une mesure législative. Cette mesure législative est prise ici à l'article 13 de l'ordonnance. Il ne faut donc pas d'ordonnance du juge. Cette réponse se trouve dans le commentaire des articles.

M. Vincent De Wolf se demande ce qui arrive en pratique, en cas de refus d'un locataire d'ouvrir la porte.

M. Jérôme Sohier répond que l'on fait comme s'il y avait une ordonnance d'un juge. On peut rentrer, avec huissier et agent de la force publique.

M. Stefan Verschuere ajoute qu'il faut viser la simplicité. En effet, le dernier alinéa du § 1^{er} précise qu'au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser, il y a une présomption de non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement.

M. Vincent De Wolf demande, à l'article 19 de l'ordonnance, qui va apprécier le sérieux des motifs pour lesquels un propriétaire refusera la prise en gestion publique.

M. Jérôme Sohier répond que ce sera l'autorité administrative en première instance, puis le juge sur recours. Le cas échéant, c'est le Conseil d'Etat qui tranchera.

M. Stefan Verschuere précise que l'autorité administrative est ici l'opérateur immobilier public.

Pour M. Jérôme Sohier, la garantie est que l'opérateur est une personne publique, et est donc tenue par l'obligation formelle de motivation.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat artikel 11 bepaalt dat men een anonieme lijst aan de Adviesraad voor de Huisvesting kan bezorgen : waarom worden deze gegevens niet aan het Observatorium voor de Huisvesting bezorgd ?

De heer Stefan Verschuere preciseert dat dit Observatorium voor de Huisvesting nog niet bestaat. Men kan het gevraagde in de tekst vermelden zodra het Observatorium opgericht is.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat artikel 13, § 1, bepaalt dat de woning tussen 8 en 20 uur bezocht kan worden. Er bestaan echter regels voor de bescherming van de huisvrede : om bijvoorbeeld overspel vast te stellen, is er een beslissing nodig van de rechter om een vaststelling tussen 5 uur 's morgens en 21 uur te kunnen doen. Wie geeft hier de toestemming om de woning te bezoeken ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat hier artikel 11 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen toegepast wordt : de Gewesten kunnen de gevallen vaststellen waarin huiszoeking toegestaan is, op voorwaarde dat er een wettelijke bepaling bestaat. Deze wetsbepaling staat hier in artikel 13 van de ordonnantie. Er is dus geen beslissing van de rechter nodig. Dit antwoord staat in de commentaar bij de artikelen.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er concreet gebeurt wanneer een huurder weigert om de deur te openen.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men doet alsof men een beslissing van de rechter heeft. Men kan binnengaan, met een gerechtsdeurwaarder en een politieagent.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat men de zaken eenvoudig moet houden. Het laatste lid van paragraaf 1 bepaalt immers dat wanneer de woning niet bezocht is kunnen worden, er een vermoeden bestaat van niet-naleving van de vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrustingen.

De heer Vincent De Wolf vraagt wie in het kader van artikel 19 van de ordonnantie de grond van de motieven zal onderzoeken die de eigenaar aanvoert om openbaar beheer te weigeren.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het bestuur daar eerst over zal beslissen, en vervolgens de rechter wanneer beroep ingesteld wordt. In voorkomend geval moet de Raad van State beslissen.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de overheidsdienst hier de openbaar vastgoedbeheerder is.

Volgens de heer Jérôme Sohier wordt een garantie gegeven omdat de beheerder een overheidsorgaan is en dus verplicht is om zijn beslissingen formeel te motiveren.

M. Michel Lemaire demande pourquoi avoir établi une présomption de culpabilité. Le Code wallon fait référence à une ordonnance du tribunal de police pour pouvoir entrer dans le logement.

M. Jérôme Sohier répond que c'est un choix qui a été fait.

M. Michel Lemaire demande comment va être appliquée l'obligation de prévenir le propriétaire par lettre recommandée une semaine avant la visite. Il faudrait préciser s'il s'agit de la date de l'envoi ou de la réception de la lettre recommandée. Ce qui pose question, c'est surtout la réaction du bailleur.

M. Stefan Verschuere précise que si le propriétaire ne donne pas suite à la lettre recommandée par cas purement fortuit, ce ne sera pas dû à son comportement, et il n'y aura pas de présomption.

M. Michel Lemaire demande si le bailleur doit être présent pendant la visite.

M. Stefan Verschuere répond par la négative. S'il est là, sa présence est actée au procès-verbal.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si c'est par le comportement du locataire qu'on ne peut visiter le bien.

M. Stefan Verschuere répond que l'on ne peut pas imputer le comportement du locataire au bailleur. Il n'y aura donc pas de présomption. Mais cela dépendra de qui a porté plainte. Est-ce contraire à la volonté du locataire de laisser visiter son bien ?

M. Michel Lemaire prend un exemple : si c'est une association qui fait venir l'inspection, sans prendre l'avis du locataire ...

Le secrétaire d'Etat répond que le propriétaire peut rappeler son locataire à ses obligations de respect du bail.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si le locataire n'est pas là.

M. Jérôme Sohier répond que l'on prévient le propriétaire et le locataire qu'il y a une visite.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si le bailleur est à l'étranger, et que le locataire ne veut pas ouvrir, ayant peur des conséquences pour lui si le logement n'est pas conforme.

Le secrétaire d'Etat répond que, dans ce cas, le Service rentrera de force.

De heer Michel Lemaire vraagt waarom men uitgegaan is van een vermoeden van schuld. De Waalse Code verwijst naar een beslissing van de politierechtbank om de woning te kunnen betreden.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat men nu eenmaal een keuze moest maken.

De heer Michel Lemaire vraagt hoe de verplichting om de eigenaar via een aangetekende brief een week voor het bezoek te verwittigen, zal uitvoeren. Er moet gepreciseerd worden of de datum van de verzending of de datum van de ontvangst van de aangetekende brief geldt. De belangrijkste vraag is vooral de reactie van de verhuurder.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat wanneer de eigenaar helemaal toevallig niet kan reageren op de aangetekende brief, men hem zijn houding niet kan verwijten en er zal dus geen vermoeden bestaan.

De heer Michel Lemaire vraagt of de verhuurder tijdens het bezoek aanwezig moet zijn.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat zulks niet nodig is. Indien hij aanwezig is wordt zijn aanwezigheid in het proces-verbaal genotuleerd.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt indien de woning niet kan bezocht worden als gevolg van de houding van de huurder.

De heer Stefan Verschuere zegt dat de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld kan worden voor de houding van de huurder. Er zal dus geen vermoeden zijn. Alles hangt af van wie klacht ingediend heeft. Is de huurder gekant tegen het feit dat men de woning bezoekt ?

De heer Michel Lemaire geeft een voorbeeld : als het een vereniging is die de Inspectiedienst laat komen, zonder de mening van de huurder te vragen ...

De Staatssecretaris antwoordt dat de eigenaar zijn huurder er kan aan herinneren dat hij de huurovereenkomst moet naleven.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt als de huurder niet aanwezig is.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat zowel de eigenaar als de huurder verwittigd worden dat er een bezoek georganiseerd wordt.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt wanneer de verhuurder in het buitenland is en de huurder niet wil opendoen omdat hij vreest voor de gevolgen wanneer de woning niet conform verklaard wordt.

De Staatssecretaris antwoordt dat de dienst met geweld zal binnengaan.

M. Vincent De Wolf demande, à propos de l'article 22, § 1^{er}, où l'on dit que le propriétaire peut reprendre la gestion de son bien « à tout moment », comment le propriétaire sera au courant des frais qu'il devra rembourser. Il faudrait que l'opérateur immobilier public communique au propriétaire deux ou quatre fois par an un état des frais engagés. On pourrait imposer la tenue d'une comptabilité publique, et la communiquer au propriétaire.

Le secrétaire d'Etat renvoie M. De Wolf à l'amendement n° 46 du Gouvernement, où l'on modifie l'article 19, 4° en ce sens.

M. Vincent De Wolf se demande ce qui se passe s'il n'y a pas de contrat. L'intervenant propose que l'on envoie un état comptable tous les quatre mois au propriétaire.

M. Olivier de Clippele revient sur les « motifs sérieux » repris à l'article 19, § 2. Il y aura sûrement une liste de biens inhabitables en fonction desquels il sera utile de trouver des logements d'urgence en cas d'expulsion des occupants. C'est vraisemblablement ainsi que cela va fonctionner.

Or le motif sérieux sera apprécié par la même personne qui devra retrouver une solution de relogement. L'intervenant estime que ce n'est donc pas très objectif : il y a en effet une confusion d'intérêts.

Par ailleurs, l'opérateur public va d'abord rechercher les immeubles les mieux entretenus, c'est-à-dire ceux dont le propriétaire a le moins « péché » par négligence.

Cette discrimination a déjà été relevée à propos de l'ordonnance du 13 avril 1995.

Le secrétaire d'Etat rappelle que l'objectif est de retrouver un logement de substitution : les pouvoirs publics vont sûrement hésiter avant de prendre un logement délabré en gestion. Ce n'est pas une discrimination, c'est de la saine gestion de la part des pouvoirs publics.

M. Olivier de Clippele demande si un CPAS pourra choisir de prendre en gestion un immeuble d'une autre commune.

M. Stefan Verschuere répond affirmativement. De nombreux CPAS prennent déjà actuellement en gestion des logements ailleurs que sur le territoire de leur commune.

3. Discussion des articles

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

De heer Vincent De Wolf vraagt in verband met artikel 22, § 1, waar bepaald wordt dat de eigenaar het beheer van zijn woning op ieder ogenblik terug op zich kan nemen, hoe de eigenaar op de hoogte gesteld zal worden van de kosten die hij moet terugbetalen. De openbaar vastgoedbeheerder zou twee tot viermaal per jaar een overzicht van de gedane kosten aan de eigenaar moeten bezorgen. Men zou kunnen vragen dat een openbare boekhouding bijgehouden wordt en dat die aan de eigenaar bezorgd wordt.

De Staatssecretaris verwijst de heer De Wolf naar amendement nr. 46 van de Regering, waarin artikel 19, 4° in die zin gewijzigd wordt.

De heer Vincent De Wolf vraagt zich af wat er gebeurt wanneer er geen contract is. De spreker stelt voor dat men om de vier maanden een overzicht van de boekhouding aan de eigenaar bezorgt.

De heer Olivier de Clippele komt terug op de « ernstige reden » uit artikel 19, § 2. Er bestaat zeker en vast een lijst van woningen waarvoor dringend andere woningen gezocht moeten worden in geval de bewoners uit hun woning gezet worden. Het is waarschijnlijk op die manier dat men zal moeten tewerk gaan.

De ernstige reden zal echter beoordeeld moeten worden door dezelfde persoon die een andere woning moet zoeken. De spreker vindt dat deze regeling dus niet erg objectief is. Het gevolg is dat er een belangenvermenging ontstaat.

De openbare vastgoedbeheerder moet eerst naar de best onderhouden woningen zoeken, dit wil zeggen de woningen die de eigenaar het minst verwaarloosd heeft.

Deze discriminatie is reeds aan bod gekomen bij de ordonnantie van 13 april 1995.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat het de bedoeling is om een vervangingswoning te zoeken : de overheid zal natuurlijk aarzelen alvorens zij een verloederde woning in beheer neemt. Dat is geen discriminatie maar een gezond beheer van overheidswege.

De heer Olivier de Clippele vraagt of een OCMW een woning van een andere gemeente in beheer zal kunnen nemen.

De heer Stefan Verschuere antwoordt bevestigend. Vele OCMW's nemen bijvoorbeeld reeds woningen in beheer die zich op een ander grondgebied bevinden.

3. Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 2
Amendement n° 1

M. Alain Daems explique que les amendements n° 1 à 13 visent le même objectif, celui de la simplification. En effet, une des grandes craintes qu'exprime le groupe Ecolo est celle de l'inefficacité du Code du logement. Une condition de réussite du Code est qu'il soit compréhensible et simple. A défaut, il risque d'introduire une confusion. L'amendement vise donc à unifier les trois termes de certificat de conformité, attestation de conformité, et attestation de contrôle de conformité, et cela sans rien changer à la nature des différents documents : lorsqu'une attestation est obligatoire, elle le reste; lorsqu'un certificat est facultatif, il le reste. Mais il ne faudrait avoir qu'un seul terme, celui d'attestation de conformité par exemple. Le groupe Ecolo n'est pas attaché à l'un ou l'autre mot, mais il est clair qu'il faudrait un seul terme.

Le Secrétaire d'Etat estime que plutôt que simplifier, cet amendement va grandement compliquer le code. En effet, ces trois termes sont liés à trois procédures différentes. On peut faire le lien avec le permis de travail A, B ou C. Le Secrétaire d'Etat propose de rejeter cet amendement.

M. Alain Daems estime qu'un seul terme serait beaucoup plus lisible pour le grand public. Le permis de travail bénéficie d'une appellation unique, même s'il y a plusieurs catégories.

Le Secrétaire d'Etat maintient son point de vue, car on ne se situe pas ici au même niveau qu'en urbanisme par exemple, par rapport au permis unique.

M. Alain Daems rappelle que les commissaires eux-mêmes, dans leur discussion, ont fait de nombreuses confusions sur les termes.

M. Olivier de Clippele estime que si on adopte cet amendement, il faudrait réécrire tout le Code. L'intervenant plaide pour que l'on maintienne les trois distinctions.

M. Alain Daems rappelle que le groupe Ecolo a déposé treize amendements à ce sujet. Ensemble, ils corrigent le code à tous les endroits nécessaires. Ces amendements ne modifient aucunement les procédures, mais créent uniquement une seule application. Il est évident qu'il y a des situations différentes, mais créer des appellations distinctes pourrait renforcer les confusions.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 2
Amendement nr. 1

De heer Alain Daems legt uit dat de amendementen nrs. 1 tot 13 hetzelfde doel nastreven, te weten de vereenvoudiging. Een van de grootste bezorgdheden van de Ecolo-fractie is immers het gebrek aan efficiënte van de Huisvestingscode. De Code kan alleen maar slagen als hij eenvoudig en begrijpelijk is. Anders kan er alleen maar verwarring ontstaan. Het amendement strekt er dus toe om de drie begrippen van het conformiteitscertificaat, het conformiteitsattest en het attest van de conformiteitscontrole in één begrip samen te brengen, zonder iets te veranderen aan de aard van de verschillende documenten : wanneer een attest verplicht is, blijft dit verplicht; wanneer een certificaat facultatief is blijft dit facultatief. Maar er is wel nood aan één enkel begrip, bijvoorbeeld het conformiteitsattest. De Ecolo-fractie pint zich niet vast op een of ander woord, maar het is duidelijk dat er maar een enkel woord zou moeten gebruikt worden.

De Staatssecretaris vindt dat dit amendement de Code veel ingewikkelder zal maken in plaats van te vereenvoudigen. Deze drie begrippen hebben immers betrekking op drie verschillende procedures. Men kan zulks vergelijken met de werkvergunning A, B of C. De Staatssecretaris stelt voor om dit amendement te verwerpen.

De heer Alain Daems vindt dat een enkel begrip voor het ruime publiek veel duidelijker zou zijn. De werkvergunning is één enkel begrip, ook al gaat het over verschillende categorieën.

De Staatssecretaris blijft bij zijn standpunt, want de situatie is hier verschillend van de stedenbouw met de enkelvoudige vergunning.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat de commissieleden zelf tijdens de bespreking de begrippen verwarren.

De heer Olivier de Clippele zegt dat men gans de Code moet herschrijven indien dit amendement aangenomen wordt. De spreker vraagt dat het onderscheid tussen de drie begrippen behouden wordt.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat de Ecolo-fractie dertien amendementen in dit verband ingediend heeft die samen de Huisvestingscode wijzigen daar waar nodig. Deze amendementen wijzigen de procedures niet, maar zorgen voor een enkele uitvoering. Het is duidelijk dat er verschillende situaties zijn, maar door verschillende begrippen te hanteren wordt de verwarring alleen maar groter.

M. Michel Lemaire suggère que l'on crée plutôt une appellation A, B, C.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que ce ne sera pas plus clair. Les gens devront prendre le temps de s'habituer à la terminologie de ce Code.

Votes

L'amendement n° 1 est rejeté par 10 voix contre 4.

En conséquence, les amendements n° 2 à 13 deviennent sans objet.

L'article 2 est adopté par 10 voix contre 3 et 1 abstention.

Article 3

Amendements n^{os} 14 et 35

Pour M. Alain Daems la crise du logement à Bruxelles a deux aspects : d'une part, un aspect physique, qui est un problème de bâti et de taille du logement, et d'autre part un problème de revenus : les logements sont devenus trop chers à Bruxelles. Cette problématique du prix doit être clairement abordée dans le texte. On pourrait avoir des logements salubres, mais tout à fait impayables. Il semble indispensable au groupe Ecolo de le préciser dans le texte : tel est l'objectif de l'amendement n° 14. Il est vrai que ce n'est pas une matière régionale que d'intervenir sur le prix des logements. Mais il s'agit de concrétiser l'article 23 de la Constitution. Or, le prescrit de cet article a une portée concrète. C'est pourquoi il paraît essentiel de le préciser en ajoutant : « chacun a droit à un logement décent à un prix abordable ».

M. Michel Lemaire a déposé un amendement n° 35 allant dans le même sens. L'intervenant estime qu'il faut saisir l'occasion de préciser l'article 23 de la Constitution, non seulement en faveur d'un prix abordable, mais également dans le sens de l'adaptation des logements, par exemple aux familles nombreuses.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il est sensible au problème de l'accès financier au logement bruxellois. L'exposé des motifs s'étend en long et en large sur ce que l'on entend par « logement décent ». Le prix n'est pourtant pas l'objectif du Code. Introduire cette notion ne pourrait que rester vague et serait difficile à concrétiser. Cette compétence des prix des logements appartient au pouvoir fédéral. C'est pourquoi le Secrétaire d'Etat déclare n'avoir pas de mandat du gouvernement pour accepter cet amendement.

De heer Michel Lemaire stelt voor dat men de letter A, B en C gebruikt.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat zulks ook niet duidelijker is. De mensen zullen tijd nodig hebben om te wennen aan de terminologie van deze Code.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De amendementen nrs. 2 tot 13 worden dan ook doelloos.

Artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

Artikel 3

Amendementen nrs 14 en 35

Volgens de heer Alain Daems kan men de crisis van de huisvesting in Brussel vanuit twee invalshoeken bekijken. Enerzijds is er het probleem van de gebouwen en de omvang van de woningen maar anderzijds is er een probleem met de inkomens : de woningen zijn te duur geworden in Brussel. De problematiek van de prijzen moet duidelijk aan bod komen in de tekst. Men kan gezonde woningen hebben die totaal onbetaalbaar zijn. Volgens de Ecolo-fractie is het noodzakelijk om zoets in de tekst te bepalen. Dat is de doelstelling van amendement nr. 14. Het is natuurlijk zo dat het Gewest niet bevoegd is om iets te doen aan de prijzen van de woningen. Artikel 23 van de Grondwet moet echter concreet gestalte krijgen. Het voorschrift van dit artikel heeft echter een concrete inhoud. Het is dan ook essentieel om deze concrete inhoud te preciseren door de volgende zin toe te voegen : « Iedereen heeft recht op een degelijke woning tegen een betaalbare prijs ».

De heer Michel Lemaire heeft een amendement nr. 35 in dezelfde zin ingediend. De spreker vindt dat men van de gelegenheid gebruik moet maken om artikel 23 van de Grondwet concreet gestalte te geven, niet enkel door de prijzen van de woningen redelijk te houden, maar ook door de woningen aan te passen, bijvoorbeeld voor de grote gezinnen.

De Staatssecretaris antwoordt dat hij aandacht besteedt aan de hoge prijzen van de Brusselse woningen. In de memorie van toelichting wordt uitgebreid ingegaan op wat men verstaat onder « behoorlijke huisvesting ». De prijs is nochtans niet de doelstelling van de Code. Indien men met dit begrip rekening wil houden, kan de tekst alleen maar vaag blijven en moeilijk uitvoerbaar worden. De federale overheid is bevoegd voor de prijs van de woningen. Dat is de reden waarom de Staatssecretaris geen mandaat van de regering gekregen heeft om dit amendement goed te keuren.

Par ailleurs, l'article 4 précise ce qu'est un logement décent : à cet article, il est précisé ce qu'est un logement adapté. Le texte répond donc à ce souci d'adaptation des logements.

M. Alain Daems fait remarquer que le mot « décent » est aussi une notion vague. Or, à la page 6 de l'exposé des motifs, il est bien précisé que les Régions wallonne et flamande ont étendu la portée du concept constitutionnel. Pourquoi pas à Bruxelles ?

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'on ne se trouve que dans la première partie du Code. Les autres articles, qui font l'objet de la deuxième partie du Code, viendront encore s'ajouter à ces vingt-cinq premiers articles. Il ne serait donc pas inutile de préciser le droit au logement. D'ailleurs, dans le texte, comme par exemple dans l'article 4, où on parle de la configuration du logement, on entre dans des détails bien plus fins que ceux de l'adaptation ou de l'abordabilité.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du Secrétaire d'Etat, rappelle qu'en 1993, au cours du débat parlementaire à la Chambre sur l'article 23 de la Constitution, la question de l'abordabilité a été discutée. Lorsque l'on a droit à quelque chose, il faut être placé dans les conditions d'exercice de ce droit. Ainsi, lorsqu'on parle de droit à la santé, il faut que ce droit à la santé soit abordable. Il en va de même pour le droit au logement. Dans le prescrit constitutionnel, les questions qui sont évoquées par MM. Alain Daems et Michel Lemaire font partie du droit à un logement décent.

M. Alain Daems cite l'exposé des motifs, à la page 6 :

« Loin de déforcer 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 pragmatique (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 droit destiné aux plus défa-

Artikel 4 preciseerd overigens wat een behoorlijke woning is. In dit artikel wordt gepreciseerd wat een aangepaste woning is. De tekst komt dus tegemoet aan de bezorgdheid over de aanpassing van de woningen.

De heer Alain Daems wijst erop dat het woord « behoorlijk » ook een vaag begrip is. Op blz. 6 van de memorie van toelichting wordt nochtans duidelijk gezegd dat het Vlaamse en Waalse Gewest het grondwettelijke begrip uitgebreid hebben. Waarom kan dat niet in Brussel ?

De heer Michel Lemaire wijst erop dat men zich hier in het eerste deel van de Code bevindt. De andere artikelen die het voorwerp uitmaken van het tweede gedeelte van de Code, zullen nog bij deze eerste 25 artikelen gevoegd worden. Het zou dus niet nutteloos zijn om het recht op huisvesting te preciseren. In artikel 4 wordt bijvoorbeeld gesproken over de inrichting van de woningen. Er worden details gegeven die veel verder gaan dan de aanpassing of de betaalbaarheid.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de Staatssecretaris, herinnert eraan dat de kwestie van de betaalbaarheid van de woningen in 1993 besproken is tijdens het parlementair debat in de Kamer, omtrent artikel 23 van de Grondwet. Wanneer men recht heeft op iets, moeten de voorwaarden vervuld zijn om dit recht te kunnen uitoefenen. Wanneer men bijvoorbeeld spreekt over het recht op gezondheid, moet dit recht betaalbaar zijn. Hetzelfde geldt voor het recht op huisvesting. In grondwettelijk verband maken de vragen die door de heren Alain Daems en Michel Lemaire gesteld zijn deel uit van het recht op een behoorlijke huisvesting.

De heer Alain Daems citeert een bepaling op blz. 6 van de memorie van toelichting :

« 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 virtua-

vorisés. 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. ».

Par ailleurs, dans le commentaire des articles, se trouve la confirmation de ce que, en dépit du mandat dont ne dispose pas le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson, la volonté du gouvernement soit bien d'aborder cette question du logement à un prix abordable. Le commentaire de l'article 3 précise que « cet article énonce les objectifs développés dans l'exposé des motifs qui visent la réalisation de l'intérêt général, plus particulièrement le droit de chacun à un logement décent, abordable et adapté ».

C'est la raison pour laquelle le groupe Ecolo propose de mettre ces mots dans l'article lui-même.

M. Michel Lemaire est très séduit par les arguments avancés par M. Alain Daems. Que risque-t-on concrètement à préciser ces notions dans le dispositif même du texte de l'ordonnance ?

Le Secrétaire d'Etat répète qu'il ne dispose pas de mandat du gouvernement pour accepter cet amendement. Par ailleurs, ce qui est écrit dans cet article est largement défini dans le commentaire des articles ainsi que dans l'exposé des motifs que vient de lire M. Alain Daems. Enfin, dans le Code wallon, il n'est pas question de l'abordabilité des logements.

Il est vrai que le prix des logements constitue un véritable problème, mais le Secrétaire d'Etat rappelle que ce problème ne fait pas partie du dispositif présenté dans l'ordonnance. Il y a d'autres outils législatifs qui essaient de rencontrer cet objectif.

M. Alain Daems trouve intéressante la formulation du Code wallon du logement qui dispose, dans son article 2, § 1^{er} : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitats. ».

Le § 2 du même article dispose que « le présent Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité ».

liteit. 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. ».

In de commentaar bij de artikelen wordt overigens bevestigd dat de regering wel degelijk van plan is om de betaalbaarheid van de woningen aan bod te laten komen, ondanks het feit dat Staatssecretaris Alain Hutchinson over geen mandaat beschikt. In de commentaar op artikel 3 kan men lezen : « 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 ».

Dat is de reden waarom de Ecolo-fractie voorstelt om deze woorden in het artikel zelf op te nemen.

De heer Michel Lemaire is zeer te vinden voor de argumenten van de heer Alain Daems. Wat riskeert men concreet als men deze begrippen in het bepalend gedeelte van de ordonnantie opneemt ?

De Staatssecretaris herhaalt dat hij geen mandaat van de regering gekregen heeft om dit amendement goed te keuren. De bepalingen van dit artikel worden overigens ruim beschreven in het commentaar bij de artikelen en in de memorie van toelichting die de heer Alain Daems zopas voorgelezen heeft. In de Waalse Code wordt trouwens niet gesproken over de betaalbaarheid van de woningen.

De prijs van de woningen is natuurlijk een groot probleem, maar de Staatssecretaris herinnert eraan dat dit probleem geen deel uitmaakt van het bepalend gedeelte van de ordonnantie. Er bestaan andere wettelijke middelen om deze doelstelling na te streven.

De heer Alain Daems vindt dat artikel 2, § 1 van de Waalse Huisvestingscode interessant geformuleerd is : « Het Gewest en de andere overheden, ieder binnen het kader van zijn bevoegdheden, voeren het recht op een behoorlijke huisvesting uit, als plaats waar individuen en gezinnen leven, zich emanciperen en zich ontplooien. Hun initiatieven zijn gericht op de bevordering van de sociale cohesie door de aanmoediging van de renovatie van de woningen en door de diversificatie en de verhoging van het aanbod van woningen in de woonkernen. ».

Paragraaf 2 van hetzelfde artikel bepaalt dat « deze Code ertoe strekt de woningen gezond te maken en woningen ter beschikking te stellen die prioritair toegewezen worden aan gezinnen met een bescheiden inkomen en aan kansarme gezinnen ».

L'intervenant relève que la notion d'émancipation et d'épanouissement ne vise pas uniquement l'état du bâti, comme c'est le cas pour le futur Code bruxellois.

Le Secrétaire d'Etat répète que ce que l'on entend comme logement décent a été précisé en long et en large dans le commentaire des articles. Ici, il s'agit d'un texte de loi, pas d'une déclaration d'intention.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du Secrétaire d'Etat, précise qu'au niveau de la technique législative, une disposition doit avoir une effectivité juridique. Le but poursuivi se trouve dans l'exposé des motifs, mais ne donne aucun droit subjectif. Un juge ne pourrait pas dans un litige concret accorder à quelqu'un un droit à l'émancipation sur base d'un droit au logement.

M. Olivier de Clippele déclare que le groupe MR est favorable au droit au logement. Toutes les conventions internationales précisent qu'il appartient à l'Etat de donner les moyens à tout un chacun de se loger et d'assurer ses besoins fondamentaux. C'est une charge collective qui doit être assurée par l'Etat.

M. Alain Daems estime que, s'il entre dans l'intention du ministre de passer à la deuxième phase du projet, qui concerne l'unification de toutes les autres dispositions en matière de logement (AIS, Fonds du logement, Observatoire, SISP, etc.), cet article aurait tout son sens si l'on précisait que chacun a droit à un logement abordable. En effet, c'est à travers ces dispositions sociales que cet article trouvera à s'appliquer. En effet, la question de l'abordabilité du logement entre dans la question plus large de la décence du logement, qui elle est de compétence régionale. La différence entre le caractère décent et le caractère abordable est que ce dernier concerne le pourcentage du revenu qui permet à une personne d'accéder à ce logement.

M. Michel Lemaire fait remarquer que, par rapport à la réalité, prévoir que tout le monde ait droit à un logement décent est déjà une gageure en soi.

Par ailleurs, l'article 3 du Code flamand dispose que « chacun a droit à un logement décent; il convient à cette fin d'aménager la mise à disposition d'un logement adapté de bonne qualité dans un environnement correct, à prix raisonnable, et offrant une sécurité de logement ».

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que tout le monde est favorable à un logement abordable. Mais le législateur ne doit pas se contenter de se donner uniquement bonne conscience. Si on suit la logique jusqu'à son aboutissement, cela deviendrait la responsabilité de la

De spreker wijst erop dat het begrip emancipatie en ont-plooiing niet enkel betrekking heeft op de staat van het gebouw, zoals wel het geval is in de toekomstige Brusselse Code.

De Staatssecretaris herhaalt dat in de commentaar bij de artikelen uitgebreid gepreciseerd is wat men verstaat onder behoorlijke huisvesting. Het gaat hier om een wettekst, niet om een intentieverklaring.

De heer Jérôme Sohier, deskundige op het kabinet van de Staatssecretaris, preciseert dat wetgevingstechnisch gezien een bepaling een juridisch effect moet hebben. De nagestreefde doelstelling staat in de memorie van toelichting, maar geeft geen enkel subjectief recht. Een rechter kan in een concreet geschil aan niemand het recht op emancipatie toekennen, op grond van een recht op huisvesting.

De heer Olivier de Clippele verklaart dat de MR-fractie voorstander is van het recht op huisvesting. In alle internationale overeenkomsten wordt gepreciseerd dat de Staat iedereen de middelen moet geven om een woning te vinden en om zijn levensnoodzakelijke behoeftes te vervullen. Dat is een maatschappelijke verantwoordelijkheid die door de Staat opgenomen moet worden.

De heer Alain Daems zegt dat, indien de minister van plan is om over te gaan tot de tweede fase van het ontwerp, die betrekking heeft op het eenvormig maken van alle meer sociale bepalingen inzake huisvesting (SWB's, Huisvestingsfonds, Observatorium, OVM's ...), dit artikel zeker zinvol zou zijn indien men zou preciseren dat iedereen recht heeft op een betaalbare woning. Het is immers via deze sociale bepalingen dat dit artikel toegepast zal moeten worden. De kwestie van de betaalbaarheid van de woning maakt immers deel uit van de ruimere kwestie van de behoorlijke huisvesting, die een gewestelijke bevoegdheid is. Het verschil tussen de behoorlijke en de betaalbare aard is dat dit laatste aspect betrekking heeft op het percentage van het inkomen dat een persoon in staat stelt om deze woning te betrekken.

De heer Michel Lemaire wijst erop dat het reeds een uitdaging op zich is om te bepalen dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning, als men weet hoe de werkelijkheid eruit ziet.

Artikel 3 van de Vlaamse Code bepaalt overigens dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning. De Vlaamse Code bepaalt dat men dan ook moet zorgen voor de terbeschikkingstelling van een aangepaste woning van goede kwaliteit in een correcte omgeving, tegen een redelijke prijs, en met woonzekerheid.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat iedereen voorstander is van een betaalbare woning. De wetgever moet echter verder gaan dat alleen maar het geweten sus-sen. Als men de logica volledig doortrekt zou het Gewest ervoor moeten zorgen dat iedereen recht heeft op een

Région que chacun ait droit à un logement abordable. Le texte du projet vise un certain nombre de choses qui vont dans le sens de ce logement abordable. Les différentes mesures prises par ce Code tendent à aboutir à un logement plus abordable.

M. Alain Daems demande que l'on acte que cet article 3 ouvre la porte à des problèmes concrets, y compris les difficultés pour les gens de trouver un logement à prix abordable.

M. Michel Lemaire demande que l'on mette au moins une référence à un logement adapté. Que risque-t-on si on ajoute le terme « adapté » ?

M. Alain Bultot partage comme tout le monde le souci de l'abordabilité des logements. Mais il faut que le texte soit praticable juridiquement. La notion est suffisamment expliquée dans le commentaire des articles. En ce qui concerne le logement social, le législateur a la compétence de déterminer le prix du loyer, et ceci se trouvera dans la deuxième partie du Code.

Le Secrétaire d'Etat précise que cette deuxième partie est maintenant à l'examen du Conseil d'Etat, section de législation. Dès que le Conseil d'Etat aura terminé cet examen, le texte sera soumis au parlement.

Le Secrétaire d'Etat regrette que M. Michel Lemaire ait une vision réductrice du texte proposé dans l'article 3. Sur la question de l'adaptation des logements, le Secrétaire d'Etat renvoie à l'article 4, § 1^{er}, qui définit les normes minimales de surface, ce qui tiendra compte nécessairement des familles.

M. Michel Lemaire soutient que mettre cette référence à l'abordabilité et à l'adaptabilité des logements à l'article 3 permettrait de renforcer le dispositif dans son entièreté. Est-il possible que si on met ces deux termes dans l'article, cela ouvre la possibilité à des recours multiples en cas de litige ?

Le Secrétaire d'Etat répond par l'affirmative. Que veut dire « un logement adapté » ? Si, dans la définition de la décence, on parle des surfaces, on apporte là des réponses applicables. Mais l'adaptation comme telle ne veut rien dire.

M. Jérôme Sohier précise que si on ajoute ces deux termes, ils pourront être appliqués par chaque Juge de paix selon sa propre jurisprudence. Cela pourrait donc donner lieu à une multiplicité d'interprétations différentes.

M. Alain Daems demande si les termes d'émancipation, de lieu de vie et d'épanouissement des individus et des familles repris dans le Code wallon ont donné lieu à des recours.

betaalbare woning. De tekst van het ontwerp streeft een aantal doelstellingen na die in de richting gaan van deze betaalbare woning. De verschillende maatregelen in deze Code strekken ertoe een meer betaalbare woning te kunnen aanbieden.

De heer Alain Daems vraagt dat men notuleert dat dit artikel 3 de deur open zet voor concrete problemen. Zo zullen er mensen zijn die moeilijk een betaalbare woning zullen vinden.

De heer Michel Lemaire vraagt dat men ten minste een verwijzing maakt naar een aangepaste woning. Wat riskeert men als men de term « aangepast » toevoegt ?

De heer Alain Bultot is het zoals iedereen eens met het feit dat de woningen betaalbaar zouden moeten zijn. Maar de tekst moet juridisch uitvoerbaar zijn. Het begrip wordt voldoende uitgelegd in de commentaar bij de artikelen. Wat de sociale woningen betreft, is de wetgever bevoegd om de huurprijs vast te stellen. Dat zal in het tweede deel van de Code opgenomen worden.

De Staatssecretaris preciseert dat dit tweede gedeelte nu door de afdeling wetgeving van de Raad van State onderzocht wordt. Zodra de Raad van State klaar is zal de tekst aan het Parlement voorgelegd worden.

De Staatssecretaris betreurt dat de heer Michel Lemaire een beperkte interpretatie heeft van de voorgestelde tekst in artikel 3. Wat de aanpassing van de woningen betreft, verwijst de Staatssecretaris naar artikel 4, § 1, waarin de minimumnormen voor de oppervlakte bepaald worden. Aldus zal er zeker rekening gehouden worden met de gezinnen.

De heer Michel Lemaire blijft erbij dat deze verwijzing naar de betaalbaarheid en de aanpasbaarheid van de woningen in artikel 3 het bepalend gedeelte in zijn geheel efficiënter zou maken. Als men deze twee begrippen in het artikel invoegt, bestaat dan de kans dat er vele beroepen ingesteld worden in geval van een geschil ?

De Staatssecretaris antwoordt bevestigend. Wat betekent « een aangepaste woning » ? Indien men bij de definitie van een behoorlijke woning rekening houdt met de oppervlakte, is de tekst goed uitvoerbaar. Maar de aanpassing op zich heeft geen enkele betekenis.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat als men deze twee termen invoegt, iedere vrederechter een eigen jurisprudentie kan ontwikkelen. Op die manier kunnen er tal van verschillende interpretaties ontstaan.

De heer Alain Daems vraagt of de woorden « emancipatie, plaats waar individuen en gezinnen samen wonen en zich ontwikkelen », zoals bepaald wordt in de Waalse Code, tot beroepen geleid hebben.

M. Jérôme Sohier répond par l'affirmative, en tout cas sur l'article 23 de la Constitution. Dès lors qu'une définition est susceptible de créer des droits de créance, cela ouvre la possibilité de recours multiples. L'article 23 de la Constitution a lui-même fait l'objet de toute une série de recours. Il faut des législations qui mettent en œuvre les droits de créance. En mettant des termes trop vagues à l'article 3, on risque d'avoir les mêmes recours que pour l'article 23 de la Constitution.

M. Alain Daems demande ce qu'il en est de l'article 2 du Code wallon en particulier. La force symbolique de l'article 23 a eu le temps d'agir. C'est pourquoi le groupe Ecolo souhaite qu'on aille plus loin dans l'article 3, en introduisant la référence au prix du logement.

M. Michel Lemaire estime qu'à force d'être prudent à l'excès, on pourrait tout aussi bien supprimer l'article 3.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le texte de l'ordonnance définit ce qu'est la « décence » : on ne se trouve donc pas dans une notion vague.

M. Michel Lemaire pense que ces amendements essaient simplement d'étendre le propos. On élargit la notion en tenant compte d'expériences parallèles. Pour le groupe cdH, cette précision est très importante.

Pour M. Jean-Pierre Cornelissen, il est important d'agir grâce à la mise en pratique du Code, au lieu de s'embarasser de formules qui peuvent apparaître comme de petites notes symboliques. Dans cette commission, tout le monde veut que les logements soient abordables et adaptés. Ce qui compte, c'est le dispositif que va mettre en place cette ordonnance.

Le Secrétaire d'Etat répète que l'important est de veiller ici à l'aspect pratique du Code. Toutes ces déclarations d'intention ne sont pas mises dans le Code car il faut veiller à son effectivité.

M. Alain Daems rappelle que dans la deuxième partie du Code, se trouveront explicités des dispositifs comme les AIS, les logements sociaux, l'Observatoire du logement, et dans ce dernier cas, on devra définir la notion de loyer abordable. Il y aura donc de toutes façons une traduction de ces termes dans des dispositifs plus juridiques.

Votes

L'amendement n° 14 est rejeté par 9 voix contre 4.

De heer Jérôme Sohier antwoordt bevestigend, in ieder geval wat artikel 23 van de Grondwet betreft. Zodra een definitie vorderingsrechten in het leven kan roepen, bestaat de kans dat er talrijke beroepen ingesteld worden. Over artikel 23 van de Grondwet zijn tal van beroepen ingesteld. Er is nood aan wetgevingen die de vorderingsrechten uitvoeren. Als artikel 3 te vaag geformuleerd wordt, bestaat het gevaar dat dezelfde beroepen ingesteld worden als voor artikel 23 van de Grondwet.

De heer Alain Daems vraagt hoe het staat met artikel 2 van de Waalse Code in het bijzonder ? De symbolische waarde van artikel 23 heeft tijd gehad om effect te hebben. Dat is de reden waarom de Ecolo-fractie wenst dat men verder gaat in artikel 3 door te verwijzen naar de prijs voor de huisvesting.

De heer Michel Lemaire vindt dat als men dan toch zo voorzichtig wil zijn, men evengoed artikel 3 kan schrappen.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat de tekst van de ordonnantie bepaalt wat een behoorlijke woning is. Het gaat hier dus niet om een vaag begrip.

De heer Michel Lemaire vindt dat deze amendementen er enkel toe strekken om verder te gaan. Het begrip wordt uitgebreid maar men houdt rekening met soortgelijke experimenten. Voor de cdH-fractie is deze precisering zeer belangrijk.

Volgens de heer Jean-Pierre Cornelissen is het belangrijk om initiatieven te nemen op basis van de Code, in plaats van tijd te verliezen met formules die een kleine symboolwaarde hebben. In deze commissie wil iedereen dat de woningen betaalbaar en aangepast zijn. Wat telt zijn de maatregelen die deze ordonnantie zal voorstellen.

De Staatssecretaris herhaalt dat het belangrijk is rekening te houden met de praktische werkbaarheid van de Code. Geen enkele intentieverklaring is in de Code opgenomen, omdat men ervoor moet zorgen dat de Code efficiënt is.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat in het tweede deel van de Code expliciet aandacht besteed wordt aan de SVK's, de sociale woningen, het Observatorium voor de Huisvesting. In dit laatste geval zal men het begrip van betaalbare huurprijs moeten definiëren. Er is dus in ieder geval een mogelijkheid om deze begrippen een strikter juridisch kader te geven.

Stemmingen

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

L'amendement n° 35 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 3 est adopté par 9 voix et 4 abstentions.

M. Alain Daems justifie son abstention en regrettant que le gouvernement ait raté l'occasion d'introduire une dynamique dans la problématique du droit au logement.

Article 4

Sept amendements ont été déposés à l'article 4 : les amendements nos 15, 16, 41, 51, 66, 34, 36.

Amendement n° 15

M. Alain Daems rappelle qu'en l'absence de Code bruxellois, de nombreuses communes ont adopté des règlements communaux. Or ces règlements recouvrent parfois toute la matière de l'article 4 de l'ordonnance. Dans la discussion générale, il est apparu que ces règlements communaux deviendraient caducs pour tout ce qui ne toucherait pas à l'article 135 de la loi communale, d'où la difficulté à se retrouver devant dix-neuf réglementations différentes. Le but de cet amendement serait de préciser que les communes ne pourraient plus réglementer en la matière. Cet amendement doit se lire en corrélation avec l'amendement n° 51, qui prévoit que le gouvernement fixe le contenu de ces exigences sans préjudice de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, et à l'exclusion des communes.

Par ailleurs, un amendement n° 50 crée un article 23bis prévoyant une disposition transitoire qui abrogerait les règlements communaux.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que lorsque le Code sera voté, les règlements communaux pris en la matière deviendront caducs. Les communes pourront encore faire des règlements plus contraignants, mais uniquement dans le cadre de l'article 135 de la loi communale. Le Secrétaire d'Etat est favorable à l'insertion d'une formule qui disposerait que cela se fasse sans préjudice de l'article 135, alinéa 2 de la loi communale.

Par ailleurs, le Secrétaire d'Etat proposera au gouvernement une circulaire destinée aux communes pour préciser tous ces points.

M. Alain Daems apprécie que le Secrétaire d'Etat ne ferme pas la porte à son amendement. Mais le but de celui-

Amendement nr. 35 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen, bij 4 onthoudingen.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn onthouding. Hij betreurt dat de regering de gelegenheid niet te baat genomen heeft om een slagvaardig beleid met het oog op het recht op huisvesting te voeren.

Artikel 4

Er worden zeven amendementen ingediend op artikel 4 : de amendementen nrs 15, 16, 41, 51, 66, 34, 36.

Amendement nr. 15

De heer Alain Daems herinnert eraan dat er heel wat gemeenten gemeentelijke reglementen aangenomen hebben omdat er geen Brusselse Code was. Deze reglementen dekken soms de volledige materie zoals bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie. Uit de algemene bespreking is gebleken dat deze gemeentelijke reglementen zouden vervallen voor alle aangelegenheden die geen betrekking zouden hebben op artikel 135 van de gemeentewet. Vandaar het moeilijke probleem van de 19 verschillende wetgevingen. Dit amendement strekt ertoe te bepalen dat de gemeenten terzake geen regelgeving meer mogen aannemen. Dit amendement moet samen gelezen worden met amendement nr. 51, dat bepaalt dat de regering de inhoud van deze vereisten bepaalt, onverminderd de bepalingen in artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet, en met uitsluiting van de gemeenten.

Een amendement nr. 50 voert een artikel 23bis in met een overgangsbepaling dat de gemeentelijke reglementen opheft.

De Staatssecretaris herinnert eraan dat wanneer de Code goedgekeurd zal zijn, de gemeentelijke reglementen terzake niet meer van toepassing zullen zijn. De gemeenten zullen nog meer dwingende reglementen kunnen opstellen, maar enkel in het kader van artikel 135 van de gemeentewet. De Staatssecretaris is er voorstander van om een formule in te voegen waarin bepaald zou worden dat artikel 135, tweede lid van de gemeentewet van toepassing blijft.

De Staatssecretaris zal de regering overigens voorstellen om een circulaire aan de gemeenten aan te nemen, waarin al deze punten gepreciseerd worden.

De heer Alain Daems kan het appreciëren dat de Staatssecretaris niet onmiddellijk neen zegt tegen zijn amende-

ci serait de rendre explicite ce qui n'est qu'implicite : introduire ces deux phrases (amendements n^{os} 15 et 51) ne toucherait pas au pouvoir communal.

Le Secrétaire d'Etat s'en tient à sa proposition.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime que la proposition du Secrétaire d'Etat est de bon sens. Quand tous les règlements communaux deviendront caducs, l'intervenant ne voit pas pourquoi on empêcherait les communes de prendre des règlements qui vont plus loin.

M. Alain Daems rappelle qu'on ne veut enlever aucune compétence aux communes. Mais il n'est pas souhaitable que les communes puissent aller plus loin dans la réglementation.

Le problème est que les compétences régionales en matière de logement recoupent les compétences des communes. Comment peut-on expliquer clairement ce qui relève de la commune et de la Région en cette matière ?

M. Jean-Pierre Cornelissen précise que le Code s'imposera à tous, mais les communes pourront ajouter d'autres normes.

M. Alain Daems estime que ce n'est pas cela qui avait été dit lors de la discussion générale. Il faudrait pour cela que le projet d'ordonnance habilite les communes. Or, l'arrêt du Conseil d'Etat, dans l'affaire de la ville de Dinant, montre que ce n'est pas le cas.

Ce qui est grave, c'est que des communes pourraient, sous couvert de leurs compétences tirées de l'article 135, effectuer un tri de population en imposant des normes plus strictes. Les communes sont compétentes en matière de salubrité, alors que la Région s'occuperait plutôt des surfaces minimales. C'est pour cela qu'il faut préciser dans les amendements que les règlements communaux doivent absolument être abrogés, sans quoi bailleurs, locataires et associations n'y comprendront rien. Une circulaire régionale ne leur sera pas communiquée.

Le Secrétaire d'Etat a déjà formulé une réponse claire à ce sujet. Il propose un amendement rédigé comme suit : « sans préjudice de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale ».

M. Alain Daems demande si les communes pourraient encore ajouter des règlements. Qu'est-ce qui est du ressort des communes et de la Région ?

M. Stefan Verschuere fait référence à tout ce qui a été dit lors de la discussion générale. La compétence du gou-

ment. De doelstelling van het amendement is om expliciet te formuleren wat enkel impliciet bepaald wordt : als men deze twee zinnen (amendementen nrs 15 en 51) invoegt, wordt niet aan de gemeentelijke bevoegdheden geraakt.

De Staatssecretaris blijft bij zijn voorstel.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat het voorstel van de Staatssecretaris van gezond verstand getuigt. Wanneer alle gemeentelijke reglementen niet meer van toepassing zullen zijn, kan het volgens de spreker dat de gemeenten reglementen aannemen die nog verder gaan.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat men de gemeenten geen enkele bevoegdheid wil ontnemen. Het is echter niet wenselijk dat de gemeenten verder gaan in hun regelgeving.

Het probleem is dat de bevoegdheden van het Gewest inzake huisvesting de gemeentelijke bevoegdheden overlappen. Hoe kan duidelijk uitgelegd worden wat de bevoegdheid van de gemeente is en wat de bevoegdheid van het Gewest is ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen preciseerd dat de Code op iedereen van toepassing zal zijn, maar dat de gemeenten andere normen zullen kunnen toevoegen.

De heer Alain Daems vindt dat dit niet overeenstemt met wat tijdens de algemene bespreking gezegd is. Het ontwerp van ordonnantie zou in dat geval de gemeenten een machtiging moeten geven. Uit het arrest van de Raad van State in de zaak van de stad Dinant blijkt dat zulks niet het geval is.

Het is betreurenswaardig dat de gemeenten, onder het voorwendsel van hun bevoegdheden krachtens artikel 135, een selectie onder de bevolking kunnen doorvoeren door striktere normen op te leggen. De gemeenten zijn bevoegd voor de gezondheid, terwijl het Gewest eerder bevoegd zou zijn voor de minimale oppervlakte. Dat is de reden waarom in amendementen gepreciseerd moet worden dat de gemeentelijke reglementen absoluut opgeheven moeten worden zonet zullen verhuurders, huurders en verenigingen er niets meer van begrijpen. Ze zullen een gewestelijke circulaire ontvangen.

De Staatssecretaris heeft daarop reeds een duidelijk antwoord gegeven. Hij stelt een amendement voor luidend : « onverminderd artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet ».

De heer Alain Daems vraagt of de gemeenten nog reglementen zullen kunnen toevoegen ? Wat behoort tot de bevoegdheid van de gemeenten en tot de bevoegdheid van het Gewest ?

De heer Stefan Verschuere verwijst naar al wat tijdens de algemene bespreking gezegd is. De bevoegdheid van de

vernement régional en la matière est définie en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles : c'est la compétence du logement. La compétence des communes en la matière se base sur l'article 135 de la nouvelle loi communale, comme le précise l'arrêt du Conseil d'Etat dans le cas de la ville de Dinant. Les limites à ce pouvoir, pour l'application de l'article 135, sont celles de la salubrité, interprétée de manière très stricte, avec des critères d'hygiène. Dans ce cadre, une habitation insalubre est notamment une habitation susceptible de créer des maladies. Cette compétence est du ressort des communes.

M. Michel Lemaire estime qu'il y a un risque que les communes aillent trop loin dans leur volonté d'être strictes. Le Secrétaire d'Etat peut-il rassurer les commissaires quant au cas de figure évoqué par M. Alain Daems ?

M. Jérôme Sohier précise que le parlement régional ne peut pas définir ce qu'est la « salubrité » au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Cette compétence est strictement communale. Les communes sont donc encore compétentes dans cette matière.

M. Alain Daems voudrait ajouter à l'article « à l'exclusion des communes ». A défaut de mettre cette précision, il faudra faire savoir aux communes par une circulaire, que leur règlement n'est plus valable, sans qu'il soit toutefois abrogé : il est caduc mais sans savoir sur quels points exactement. Ce n'est pas clair, et ce sera incompréhensible pour les gens sur le terrain.

M. Michel Lemaire s'étonne de ne pas entendre les commissaires libéraux sur ce sujet. Quel que soit l'abus d'une commune, on ne sait donc rien y faire ? Il y a un souci d'uniformisation qui n'est pas rencontré.

M. Olivier de Clippele rappelle qu'on a déjà débattu de cette question en long et en large. Le Secrétaire d'Etat a proposé une solution, l'intervenant propose de s'en tenir là.

M. Michel Lemaire demande si le pouvoir régional ne pourra rien faire quel que soit l'abus.

M. Jérôme Sohier rappelle qu'il existe un pouvoir de tutelle. Par ailleurs, il y a des garanties juridictionnelles que toute personne lésée peut saisir.

M. Stefan Verschuere précise qu'il existe également des garanties constitutionnelles : l'article 41 de la Constitution dispose que les intérêts exclusivement communaux ou provinciaux sont réglés par les conseils communaux ou provinciaux d'après les principes établis par la Constitution. Par ailleurs, l'article 162 de la Constitution consacre l'application du principe de l'autorité de tutelle, qui empêche que la loi ne soit violée ou l'intérêt général blessé.

Gewestregering terzake wordt gedefinieerd overeenkomstig de bijzondere wet tot hervorming der instellingen : het gaat om de bevoegdheid voor huisvesting. De bevoegdheid van de gemeenten terzake is gebaseerd op artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zoals bepaald in het arrest van de Raad van State in de zaak van de stad Dinant. De grenzen van deze bevoegdheid, voor de toepassing van artikel 135, zijn die van de gezondheid, die zeer strikt geïnterpreteerd wordt, aan de hand van criteria van hygiëne. In deze context is een ongezonde woning inzonderheid een woning waar ziektes kunnen ontstaan. Deze bevoegdheid behoort de gemeenten toe.

De heer Michel Lemaire zegt dat het gevaar bestaat dat de gemeenten te ver gaan als ze te strikt willen zijn. Kan de Staatssecretaris de commissieleden geruststellen in het geval van het voorbeeld dat de heer Alain Daems gegeven heeft ?

De heer Jérôme Sohier preciseert dat het gewestelijk Parlement niet kan definiëren wat « gezondheid » betekent in de zin van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. Deze bevoegdheid is strikt gemeentelijk. De gemeenten zijn dus nog bevoegd terzake.

De heer Alain Daems zou in het artikel willen toevoegen « met uitsluiting van de gemeenten ». Als men deze precisering niet invoegt, zal men de gemeenten via een circulaire moeten laten weten dat hun reglement niet meer geldig is, zonder dat het evenwel opgeheven is : het is vervallen, maar men weet niet op welke punten. Dat is niet duidelijk en de veldwerkers zullen daar niets van begrijpen.

De heer Michel Lemaire is verbaasd dat de liberale commissieleden over dit punt niets zeggen. Men kan dus niets doen, ongeacht het misbruik dat een gemeente maakt ? Er is nood aan eenvormigheid en daar wordt niets aan gedaan.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat men deze kwestie reeds in het lang en het breed besproken heeft. De Staatssecretaris heeft een oplossing voorgesteld en de spreker stelt voor om het daarbij te laten.

De heer Michel Lemaire vraagt of de gewestelijke overheid niets kan doen, ongeacht het misbruik.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat er een toezicht houdende overheid bestaat. Er zijn trouwens altijd gerechtelijke stappen nodig wanneer iemand benadeeld is.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat er eveneens constitutionele waarborgen zijn : artikel 41 van de Grondwet bepaalt dat de exclusieve gemeentelijke of provinciale belangen geregeld worden door de gemeente- of provincieraden volgens de principes van de Grondwet. Voorts bevestigt artikel 162 van de Grondwet de toepassing van het principe het toezicht. Dit belet dat de wet of het algemeen belang wordt geschonden.

M. Alain Daems estime que tous les arguments ont été échangés. Mais il faudrait bien prendre conscience du fait que, malgré qu'on ne touche pas au pouvoir communal, il faudra nécessairement se reposer sur la tutelle ou sur des recours juridictionnels alors qu'on pourrait faire table rase des règlements communaux actuels qui n'ont été adoptés que face au vide juridique régional. Les communes pourraient toujours prendre de nouveaux règlements mais dans le cadre strict de leurs compétences. C'est dommage qu'on rate une telle occasion.

Le Secrétaire d'Etat suggère de placer la partie de l'amendement qu'il accepte au dernier alinéa du § 1^{er}, qui concerne l'exercice des compétences.

Un amendement n° 73, cosigné par M. Alain Daems, Mme Isabelle Emmery et M. Jean-Pierre Cornelissen allant dans ce sens, est déposé.

M. Alain Daems retire son amendement n° 15.

Amendement n° 16

M. Alain Daems justifie son amendement. En effet, dans l'exposé des motifs, on a fait référence à des quartiers où le bâti est plus dégradé que dans d'autres. M. Olivier de Clippele avait eu peur qu'on ne ferme tous ces logements dès la mise en application du Code. C'est pourquoi le gouvernement a dit qu'on fixerait un terme pour l'application du Code. L'idée de cet amendement est qu'il y ait un rapport d'évaluation qui permette de revoir le contenu des exigences, afin de les revoir à la hausse.

Le Secrétaire d'Etat est sensible à l'argumentation de M. Alain Daems, au fait qu'il faille évaluer, après un certain nombre d'années, le niveau des exigences. Mais fixer un terme de cinq ans paraît dangereux. En effet, si le gouvernement ne fixe pas à nouveau ses exigences, il n'y aura plus rien, ce qui risque de créer une insécurité juridique.

Par contre, le Secrétaire d'Etat serait favorable à ce que, chaque fois qu'on installe un nouveau gouvernement régional, le parlement évalue l'application de cette ordonnance.

M. Alain Daems justifie la deuxième partie de son amendement. Le texte de l'article 4, § 2 dit que le gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires ou complémentaires pour certaines catégories de logements. Le mot « complémentaires » participe à l'idée que les normes ne seraient jamais assez contraignantes. Pour certains loge-

De heer Alain Daems meent dat alle argumenten naar voren gebracht zijn. Men zou echter tot het besef moeten komen dat, ondanks het feit dat niet wordt geraakt aan de gemeentelijke bevoegdheid men noodzakelijkerwijs zal moeten rekenen op het toezicht en op de beroepen bij de rechtbank terwijl men tabula rasa zou kunnen maken met de huidige gemeentelijke verordeningen die pas zijn aangenomen toen men een rechtsvacuüm heeft vastgesteld. De gemeenten zou altijd nieuwe verordeningen uitvaardigen, zij het binnen de grenzen van hun bevoegdheid. Het is jammer dat men zo'n kans laat liggen.

De staatssecretaris geeft een overweging om het gedeelte van het amendement dat hij aanvaardt in het laatste lid van § 1 te plaatsen, dit heeft betrekking op de uitoefening van bevoegdheden.

Een amendement nr. 73, mede-ondertekend door de heer Alain Daems, mevrouw Isabelle Emmery en de heer Jean-Pierre Cornelissen gaat in die richting.

De heer Alain Daems trekt zijn amendement nr. 15 in.

Amendement nr. 16

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement. In de memorie van toelichting wordt immers verwezen naar de wijken waar de gebouwen meer verloederd zijn dan in andere. De heer Olivier de Clippele had schrik dat men al deze woningen zou sluiten zodra de huisvestingscode van toepassing wordt. Daarom heeft de Regering gezegd dat men een termijn zou stellen voor de toepassing van de Huisvestingscode. De bedoeling van dit amendement is dat er een evaluatieverslag zou worden opgesteld dat het mogelijk maakt de inhoud van de verplichtingen te herzien om ze strenger te stellen.

De staatssecretaris heeft oren naar de argumenten van de heer Alain Daems. Hij wil dat de verplichtingen na een aantal jaren worden geëvalueerd. Het lijkt echter gevaarlijk om een termijn van vijf jaar te stellen. Indien de Regering haar verplichtingen niet opnieuw vaststelt zal er immers niets meer zijn, wat het gevaar voor rechtsonzekerheid inhoudt.

De staatssecretaris zou er daarentegen voorstander van zijn dat het parlement de toepassing van deze ordonnantie evalueert telkens men een nieuwe gewestregering installeert.

De heer Alain Daems verantwoordt het tweede gedeelte van zijn amendement. De tekst van artikel 4, § 2, zegt dat de regering bijkomende of complementaire criteria kan uitvaardigen voor bepaalde categorieën van woningen. Met het woord « complementair » gaat men ervan uit dat de normen nooit voldoende streng zouden zijn. Voor bepaalde

ments, on pourrait peut-être même être moins exigeant. L'amendement remplacerait le terme « complémentaires » par le terme « particulières » : ainsi, pour les chambres d'étudiants, on pourrait adapter la législation.

L'intervenant souscrit par ailleurs à la réponse du Secrétaire d'Etat, se rappelant que l'ordonnance de 1993 sur les meublés n'avait pas été confirmée à temps. C'est la raison pour laquelle M. Alain Daems sous-amende son amendement comme suit : « dans l'année qui suit l'installation d'un nouveau gouvernement régional ».

M. Michel Lemaire souhaitait, par son amendement n° 36, supprimer le § 2 de l'article. Il faudrait que pour d'autres catégories de logements, on ne rentre pas plus dans le détail.

L'intervenant souhaite qu'on indique dans le projet d'ordonnance quand le rapport d'évaluation devra être remis au parlement.

Le Secrétaire d'Etat précise que cela pourrait être l'année qui suit l'installation du nouveau Conseil régional.

M. Michel Lemaire estime que cette disposition est superflue. Le parlement a un rôle d'évaluation obligatoire. Il appartient au parlement d'évaluer les politiques menées.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord avec un nouvel amendement que M. Daems co-signera avec Mme Isabelle Emmery et M. Jean-Pierre Cornelissen, allant dans ce sens. Par ailleurs, on peut qualifier les exigences de certaines catégories de logement comme « particulières ».

M. Alain Bultot demande s'il n'est pas possible de prévoir que l'évaluation soit globale, et qu'elle ne porte pas seulement sur les normes, mais également sur tout le dispositif de l'ordonnance. Pour ce faire, il faudrait insérer en fin du projet une nouvelle disposition.

M. Alain Daems suggère que l'évaluation porte sur les articles 4 à 17 de l'ordonnance.

M. Alain Bultot propose que l'évaluation porte sur l'ensemble du dispositif, y compris sur le droit de gestion publique visé aux articles 18 et suivants.

M. Jean-Pierre Cornelissen partage l'avis de M. Alain Bultot. Il faudrait faire un bulletin d'évaluation plus global sur l'ensemble du dispositif.

M. Alain Daems propose de ne pas se laisser emporter par l'euphorie. Dans ce cas-ci, il y aura un rapport d'évaluation très précis : le gouvernement fixera des normes, et souhaite être plus exigeant à terme. C'est par rapport à cela très précisément qu'il faut se prononcer, et pas sur une éva-

normes zou men misschien minder streng kunnen zijn. Het amendement zou het woord « complementair » vervangen door « bijzonder ». Voor studentenkamers bijvoorbeeld zou men de wetgeving kunnen aanpassen.

De spreker is het eens met de staatssecretaris. Hij herinnert zich dat de ordonnantie van 1993 in verband met de gemeubileerde woningen nooit of niet op tijd was bevestigd. Daarom subamendeert de heer Alain Daems zijn amendement als volgt : « binnen het jaar na de installatie van een nieuwe gewestregering ».

De heer Michel Lemaire wenst door middel van zijn amendement nr. 36 dat § 2 van het artikel vervalt. Voor andere categorieën van woningen zou men niet te veel mogen preciseren.

De spreker wenst dat in het ontwerp van ordonnantie wordt gepreciseerd wanneer het evaluatieverslag aan het parlement moet worden bezorgd.

De staatssecretaris preciseert dat dit zou kunnen gebeuren in het jaar na de installatie van de nieuwe Gewestregering.

De heer Michel Lemaire vindt die bepaling overbodig. Het parlement heeft tot taak te evalueren. Het parlement moet het gevoerde beleid evalueren.

De staatssecretaris is het eens met het nieuwe amendement van de heer Alain Daems, dat medeondertekend is door mevrouw Isabelle Emmery en door de heer Cornelissen. Het wordt nr. 74. Voorts kan men de verplichtingen voor bepaalde categorieën van woningen als bijzondere verplichtingen aanmerken.

De heer Alain Bultot vraagt of het niet mogelijk is om een algemene evaluatie voor te schrijven, die niet alleen betrekking heeft op de normen maar eveneens op het hele dispositief van de ordonnantie. Daartoe zou het in fine van het ontwerp een nieuwe bepaling moeten worden ingevoegd.

De heer Alain Daems stelt voor dat de evaluatie betrekking heeft op artikelen 4 tot 17 van de ordonnantie.

De heer Alain Bultot stelt voor dat de evaluatie betrekking heeft op het hele dispositief, met inbegrip van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 en volgende.

De heer Jean-Pierre Cornelissen is het eens met de heer Alain Bultot. Er zou een meer algemeen evaluatieverslag moeten komen over het hele dispositief.

De heer Alain Daems wil niet euforisch doen. In dit geval zal er een zeer precies evaluatieverslag zijn. De regering stelt de normen vast en wenst op termijn strenger op te treden. Het is uitgerekend hierover dat men zich moet uitspreken en niet over een evaluatie om de evaluatie.

luation pour l'évaluation. Par ailleurs, l'intervenant ne se dit pas opposé à un autre amendement destiné à prévoir une évaluation du droit de gestion publique. Mais il est préférable de s'en tenir ici à l'exigence par rapport aux normes.

Un amendement n° 74, cosigné par M. Alain Daems, Mme Isabelle Emmery et M. Jean-Pierre Cornelissen, est déposé en remplacement de l'amendement n° 16, retiré par son auteur.

M. Alain Daems justifie cet amendement en ce qu'il poursuit deux objectifs : premièrement, il prévoit que pour certaines catégories de logements, comme par exemple les chambres d'étudiant, le Gouvernement puisse édicter des normes spécifiques; deuxièmement, cet amendement prévoit un mécanisme dynamique d'évaluation quinquennale, afin de revoir les normes à la hausse tous les cinq ans.

Amendement n° 75

M. Vincent De Wolf justifie cet amendement, destiné à éviter toute confusion. En effet, comme le Gouvernement crée un code spécifique au logement, il serait bon d'éviter que certains ne plaident que le Code du Logement a instauré un système juridique sui generis indépendant du Code Civil. Cet amendement rappelle que l'on ne déroge en aucun cas au Code Civil.

M. Olivier de Clippele demande ce qui se passe si les deux procédures, l'une émanant du Code Civil, et l'autre émanant du Code du Logement, viennent à concourir. Laquelle de ces deux procédures a priorité sur l'autre ?

M. Vincent De Wolf confirme que la législation régionale n'a pas compétence pour déroger à la législation fédérale.

M. Olivier de Clippele pense qu'il pourrait y avoir deux procédures ayant le même objet, mais déclenchées par les deux textes différents.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond qu'il n'y a pas de priorité d'une procédure sur l'autre : le locataire dispose de la faculté d'aller devant le juge de paix, en vertu des dispositions du Code Civil, dans le champ contractuel, mais il pourra aussi déclencher l'action administrative en portant plainte au Service d'inspection régionale, conformément au Code du Logement. Tout dépendra de ce que veut obtenir le locataire. S'il veut une rupture du contrat, il ira plutôt devant le juge de paix en vertu des dispositions du Code Civil; s'il veut améliorer son logement, il déposera plutôt plainte au Service d'inspection régionale.

Voorts is de spreker niet gekant tegen een ander amendement om het openbaar beheersrecht te evalueren. Het is echter beter om het hier bij de normen te houden.

Een amendement nr. 74, medeondertekend door de heer Alain Daems, mevrouw Isabelle Emmery en de heer Jean-Pierre Cornelissen wordt ingediend ter vervanging van amendement nr. 16, dat door de indiener wordt ingetrokken.

De heer Alain Daems verantwoordt dit amendement. Het heeft twee doelstellingen. Het wil ten eerste dat de Regering voor bepaalde categorieën van woningen, bijvoorbeeld de studentenkamers, specifieke normen kan vaststellen. Ten tweede voorziet dit amendement in een dynamisch mechanisme om, om de vijf jaar te evalueren ten einde de normen om de vijf jaar strenger te maken.

Amendement nr. 75

De heer Vincent De Wolf verantwoordt dit amendement dat bedoeld is om enige verwarring te voorkomen. Aangezien de Regering een specifieke Huisvestingscode opstelt zou het beter zijn dat wordt vermeden dat sommigen zeggen dat de Huisvestingscode een rechtssysteem sui generis in het leven heeft geroepen dat onafhankelijk is van het Burgerlijk Wetboek. Dit amendement herinnert eraan dat men in geen geval afwijkt van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Olivier de Clippele vraagt wat er gebeurt indien de twee procedures, een in het kader van het Burgerlijk Wetboek en de andere in het kader van de Huisvestingscode tegelijk worden gevoerd ? Welk van de twee procedures heeft voorrang op de andere ?

De heer Vincent De Wolf bevestigt dat de gewestelijke wetgeving niet bevoegd is om af te wijken van de federale wetgeving.

De heer Olivier de Clippele meent dat er twee procedures zouden kunnen zijn met hetzelfde doel maar die op basis van twee verschillende teksten worden gevoerd.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de staatssecretaris antwoordt dat er geen voorrang is van een procedure op de andere : de huurder heeft de mogelijkheid om naar de vrederechter te stappen krachtens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, in het kader van zijn huurovereenkomst maar hij kan eveneens een administratieve procedure voeren door klacht in te dienen bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig de Huisvestingscode. Alles hangt af van wat de huurder wil bereiken. Indien hij wil dat de overeenkomst wordt verbroken zal hij zich wenden tot de vrederechter krachtens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Indien hij wil dat zijn woning wordt verbeterd zal hij klacht indienen bij de Gewestelijke Inspectiedienst.

M. Alain Daems demande ce que signifie la dernière phrase du commentaire de l'article 4, à la page 14 du projet : que veut dire la phrase selon laquelle cet article pourra « permettre de développer, à l'avenir, des politiques plus ciblées, notamment, le cas échéant, en liaison avec la protection de l'environnement » ?

Le secrétaire d'Etat répond que les mesures particulières ou complémentaires que pourra prendre le Gouvernement concerneront des matières particulières, par exemple en matière d'économie d'énergie.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait observer que le texte néerlandais du commentaire des articles est plus complet.

M. Alain Daems rappelle que lorsque la commission a rejeté son amendement n° 51 visant à rajouter « à l'exclusion des communes », la motivation de ce rejet était que cette ordonnance ne pouvait pas modifier les compétences des communes, et que donc l'amendement était superfétatoire. L'intervenant estime qu'il en va de même avec cet amendement n° 75, qui rajoute « sans préjudice de la Section 2 du chapitre 2 du titre VIII du livre III du Code Civil ». Le groupe Ecolo sera cohérent de ce point de vue-là.

Le président fait remarquer que le libellé de l'amendement n° 75 est presque le même que celui qui se trouve déjà au paragraphe 1er de l'article 4 de l'ordonnance, et qui vise particulièrement l'article 2 de la Section 2 du chapitre 2 du titre VIII du livre III du Code Civil.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise que l'article 2 est précisément celui qui concerne les normes dans le Code Civil. Le reste de la Section, visé par l'amendement n° 75 de M. De Wolf, vise la procédure qui régule la conclusion et la rupture du contrat de bail. Il est préférable de citer l'article 2 de cette section du Code Civil au 1er paragraphe de l'article 4 de l'ordonnance, parce que c'est précisément sur cet article que l'ambiguïté pourrait se créer entre l'ordonnance et les normes fédérales.

Le président fait remarquer que l'amendement n° 75 n'amende pas le § 2 du texte original, mais bien le nouveau § 2 qui serait introduit par l'amendement n° 74. Il faudra donc voter l'amendement 74, puis l'amendement n° 75 qui vient modifier le nouveau prescrit.

Amendement n° 41

M. Olivier de Clippele justifie son amendement en renvoyant à la discussion générale, où il avait été dit que cer-

De heer Alain Daems vraagt wat de laatste zin van de commentaar bij artikel 4 op bladzijde 14 van het ontwerp betekent. Wat betekent de zin « voor de toekomst maakt dit de ontwikkeling mogelijk van een doelgerichter beleid, in voorkomend geval gepaard gaand met maatregelen ter bescherming van het leefmilieu » ?

De staatssecretaris antwoordt dat de bijzondere of bijkomende maatregelen die de Regering zal kunnen nemen te maken hebben met bijzondere zaken, bijvoorbeeld energiebesparing.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat de Nederlandse tekst van de commentaar bij de artikelen vollediger is.

De heer Alain Daems herinnert eraan dat toen de commissie zijn amendement nr. 51, dat ertoe strekt de woorden « en niet de gemeenten » toe te voegen heeft verworpen. De reden hiervan was dat deze ordonnantie de bevoegdheden van de gemeenten niet kan wijzigen en dat het amendement dus overbodig is. De spreker vindt dat dit ook het geval is met amendement nr. 75 dat « onverminderd Afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel VIII en boek III van het Burgerlijk Wetboek » toevoegt. De Ecolo-fractie zal op dit punt consistent zijn.

De voorzitter doet opmerken dat de formulering van amendement nr. 75 nagenoeg dezelfde is als die welke reeds te vinden is in § 1 van artikel 4 van de ordonnantie en dat met name betrekking heeft op artikel 2 van Afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel VIII en boek III van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris, preciseert dat met name artikel 2 betrekking heeft op de normen in het Burgerlijk Wetboek. De rest van de Afdeling waarop amendement nr. 75 van de heer De Wolf betrekking heeft houdt verband met de procedure die het sluiten en het verbreken van de huurovereenkomst regelt. Het is beter artikel 2 van deze Afdeling van het Burgerlijk Wetboek te citeren in de eerste paragraaf van artikel 4 van de ordonnantie omdat uitgerekend in verband met dit artikel verwarring zou kunnen ontstaan tussen de ordonnantie en de federale normen.

De voorzitter merkt op dat amendement nr. 75 de § 2 van de originele tekst niet amendeert maar wel de nieuwe § 2 die zou worden ingevoegd bij amendement nr. 74. Men zou dus moeten stemmen over amendement nr. 74, daarna over amendement nr. 75 dat de nieuwe bepaling zopas wijzigt.

Amendement nr. 41

De heer Olivier de Clippele verantwoordt zijn amendement en verwijst hiervoor naar de algemene bespreking

tains critères, lorsqu'ils n'étaient pas respectés, ne devaient pas mener nécessairement à la fermeture du logement. C'est pourquoi l'amendement délimite les exigences de fermeture du logement au seul critère de santé. En effet, certains logements ne sont pas dangereux pour la santé et ne nécessiteraient pas la fermeture si les critères n'étaient pas rencontrés.

Le secrétaire d'Etat déclare ne pas pouvoir accepter cet amendement, car il réduit considérablement le champ d'application de la portée du texte : l'ensemble des normes ne se situerait alors que dans le champ de la santé. Or, le texte vise ici des critères de confort, de sécurité, etc.

M. Olivier de Clippele retire son amendement n° 41.

Amendement n° 66

M. Joël Riguelle justifie l'amendement par le souci d'inclure des normes relatives aux ascenseurs dans la disposition concernant la sécurité élémentaire.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne peut accepter cet amendement, car il existe actuellement des normes européennes qui sont très strictes. Si on place ici des normes relatives aux ascenseurs, le Gouvernement devra, en rédigeant son arrêté d'exécution, consulter la commission européenne, ce qui retardera d'au moins six mois la mise en application du Code. Ces normes existent par ailleurs, il ne faut donc pas les rappeler dans le présent texte.

M. Joël Riguelle retire l'amendement n° 66.

Amendement n° 34

M. Alain Daems justifie son amendement visant à inclure dans les critères de salubrité élémentaire la toxicité des matériaux. En effet, on a vu ces derniers temps dans l'actualité des matériaux de construction qui pouvaient eux-mêmes entraîner des problèmes de santé.

Le secrétaire d'Etat se dit sensible à cette proposition. Au nom du Gouvernement, le secrétaire d'Etat accepte cet amendement. Ceci donnerait la possibilité au Gouvernement de fixer des règles en la matière.

Votes

L'amendement n° 51 est rejeté par 8 voix contre 4.

waar hij had gezegd dat het niet naleven van bepaalde criteria niet noodzakelijk leidt tot het sluiten van de woning. Daarom beperkt het amendement de vereisten om de woning te sluiten tot het gezondheids criterium. Bepaalde woningen zijn niet gevaarlijk voor de gezondheid en zouden niet moeten worden gesloten indien de criteria niet waren nageleefd.

De staatssecretaris zegt dat hij niet kan instemmen met dit amendement omdat het de toepassingsfeer van de tekst aanzienlijk vermindert. Alle normen zouden dan alleen met gezondheid te maken hebben. De tekst heeft echter betrekking op criteria inzake comfort, veiligheid, enz.

De heer Olivier de Clippele trekt zijn amendement nr. 41 in.

Amendement nr. 66

De heer Joël Riguelle verantwoordt het amendement zo dat normen in verband met liften worden ingevoegd in de bepaling in verband met de elementaire veiligheid.

De staatssecretaris antwoordt dat hij niet kan instemmen met dit amendement omdat er thans zeer strikte Europese normen bestaan. Indien men hier normen invoegt in verband met de liften moet de Regering bij het opstellen van een uitvoeringsbesluit het advies inwinnen van de Europese commissie, wat de inwerkingtreding van de Huisvestingscode met tenminste zes maanden zal vertragen. Deze normen bestaan overigens, en dit moet niet in deze tekst worden herinnerd.

De heer Joël Riguelle trekt amendement nr. 66 in.

Amendement nr. 34

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement dat ertoe strekt in de criteria inzake elementaire gezondheid, criteria in verband met de giftigheid van de materialen in te voegen. De laatste tijd wordt immers vaak gewag gemaakt van bouwmaterialen die zelf gezondheidsproblemen kunnen veroorzaken.

De staatssecretaris zegt dat hij gevoelig is voor dit voorstel. Namens de Regering stemt de staatssecretaris in met dit amendement. Het zou de Regering de mogelijkheid geven regels terzake vast te stellen.

Stemmingen

Amendement nr. 51 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

L'amendement n° 73 est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 74 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 75 est adopté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 34 est adopté à l'unanimité des 10 membres présents.

L'amendement n° 36 est rejeté par 6 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté par 7 voix et 3 abstentions.

Article 5

Amendement n° 42 (du Gouvernement)

Le secrétaire d'Etat explique que cet amendement fait passer un paragraphe de l'actuel article 7 vers l'article 5. En effet, l'article 7 ne concerne que les petits logements, tandis que l'article 5 concerne tous les logements.

Par ailleurs, cet amendement ajoute un élément concernant les baux à rénovation. Cet amendement fixe un délai particulier de 8 mois pour permettre aux baux à rénovation d'être menés à terme.

M. Joël Riguelle demande quelle est la justification du délai de 8 mois.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il estime que 8 mois est un délai équitable pour l'exécution de travaux de rénovation.

M. Stefan Verschuere, chef de cabinet du secrétaire d'Etat, précise qu'il s'agit du même délai que celui de l'article 13, pour la mise en conformité du logement après un constat d'infraction. Il y a une certaine logique à reprendre le même délai pour le bail à rénovation.

M. Alain Daems demande quelle est la sanction pour le non-respect de cette disposition : que se passera-t-il si le bail à rénovation n'est pas porté à la connaissance du Service d'inspection régionale ?

Par ailleurs, dans le texte original de l'article 7, l'attestation de conformité ne pouvait être obtenue qu'à dater de la réception des travaux. Ici, le délai de 8 mois vient remplacer la réception des travaux. D'un point de vue pratique, quelle est la portée de ce délai supplémentaire de 8 mois ?

Amendement nr. 73 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 74 wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 75 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 34 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

Amendement nr. 36 wordt verworpen met 6 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 4 wordt aangenomen met 7 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 5

Amendement nr. 42 (van de Regering)

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement een paragraaf van het huidige artikel 7 verplaatst naar artikel 5. Artikel 7 is immers alleen van toepassing op de kleine woningen, terwijl artikel 5 op alle woningen van toepassing is.

Voorts voegt dit amendement een bepaling over de renovatiehuurovereenkomsten toe. Dit amendement stelt een specifieke termijn van 8 maanden vast opdat de renovatiehuurovereenkomsten helemaal uitgevoerd kunnen worden.

De heer Joël Riguelle vraagt naar de verantwoording voor die termijn van 8 maanden.

De staatssecretaris antwoordt dat 8 maanden een billijke termijn is voor de uitvoering van de renovatiewerken.

De heer Stefan Verschuere, kabinetschef van de staatssecretaris preciseert dat het om dezelfde termijn gaat als in artikel 13 voor het in overeenstemming brengen van de woningen nadat er een overtreding is vastgesteld. Het is in zekere zin logisch om dezelfde termijn te hanteren voor de renovatiehuurovereenkomsten.

De heer Alain Daems vraagt wat de straf is als deze bepalingen niet worden nageleefd : wat zal er gebeuren als de renovatiehuurovereenkomsten niet ter kennis van de Gewestelijke Inspectiedienst worden gebracht.

Voorts staat er in de oorspronkelijke tekst van artikel 7 dat het conformiteitsattest pas na de oplevering van de werken kan worden verkregen. De termijn van 8 maanden vervangt de oplevering van de werken. Wat is praktisch gezien de strekking van die bijkomende termijn van 8 maanden ?

Le secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il ne s'agit pas d'un délai supplémentaire. Si, après les 8 mois, les travaux ne sont pas faits, le logement est déclaré inlouable.

M. Stefan Verschuere précise que l'idée du délai est d'éviter la succession de baux à rénovation tandis que le logement est non conforme. Il faut empêcher cela.

M. Alain Daems demande ce qu'il en est de la sanction de l'obligation.

M. Jérôme Sohier, expert auprès du cabinet du secrétaire d'Etat, répond qu'il s'agit d'une formalité substantielle. A défaut, elle pourrait mettre en cause le délai lui-même. Le Service d'inspection régionale pourrait dire au propriétaire que, puisque ce dernier a oublié de le prévenir, le logement passe dans la catégorie infractionnelle.

Votes

L'amendement n° 42 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

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

Amendement n° 17 (introduisant un article 5bis)

M. Alain Daems se réfère à sa justification écrite. En effet, comme il ne s'agit pas ici uniquement d'un mini-Code du Logement de 25 articles, cet amendement concerne tout le secteur du logement bruxellois. Cet amendement s'inscrit donc dans la perspective du futur Code. L'amendement vise un souci de simplification. En effet, il s'agit de faire la différence entre des logements privés dégradés et le logement public. Les AIS peuvent aussi avoir des logements d'une plus grande qualité. Mais il ne faut pas une multitude de normes particulières. L'idée est de dire qu'il n'y aura pas plus de deux niveaux de normes entre celles du logement social et des AIS d'une part, et celles du logement privé d'autre part.

Le secrétaire d'Etat propose à M. Daems qu'il redépose cet amendement au cours de la discussion de la deuxième partie du Code.

M. Stefan Verschuere ajoute que dans la deuxième partie du Code, les articles de cette ordonnance-ci pourront être coordonnés et renumérotés, mais la question abordée par M. Daems ne peut pas se régler simplement à l'aveuglette. En effet, si on fait passer le logement social aux normes ADIL, on risque de mettre le système à mal, et vice versa. Il y aura donc un débat de fond sur l'harmonisation

De staatssecretaris merkt op dat het niet om een bijkomende termijn gaat. Als de werken na 8 maanden niet klaar zijn, wordt de woning onverhuurbaar verklaard.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de termijn bedoeld is om een opeenvolging van renovatiehuurovereenkomsten te voorkomen, zolang de woning niet in overeenstemming met de normen is. Dat moet verhinderd worden.

De heer Alain Daems vraagt hoe de verplichting kan worden afgedwongen.

De heer Jérôme Sohier, deskundige bij het kabinet van de staatssecretaris, antwoordt dat het om een belangrijke formaliteit gaat. Als ze niet vervuld wordt, zou die termijn zelf ter discussie kunnen worden gesteld. De Gewestelijke Inspectiedienst zou de eigenaar kunnen meedelen dat hij met zijn woning in overtreding is, aangezien hij verzuimd heeft de dienst te verwittigen.

Stemmingen

Amendement nr. 42 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

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

Amendement nr. 17 (tot invoering van een artikel 5bis)

De heer Alain Daems verwijst naar zijn schriftelijke verantwoording. Aangezien het hier niet alleen gaat om een mini-huisvestingscode van 25 artikelen, is dit amendement immers van toepassing op de hele Brusselse huisvestingssector. Dit amendement past bijgevolg in het kader van de toekomstige Huisvestingscode. Het amendement streeft naar vereenvoudiging. Het gaat er immers om een onderscheid te maken tussen verloederde privé-woningen en de woningen van de overheid. Ook de SVK's kunnen woningen van een betere kwaliteit hebben. Een grotere hoeveelheid bijzondere normen is echter niet nodig. Het is de bedoeling dat er niet meer dan twee normenniveaus zijn voor de sociale huisvesting en de SVK's enerzijds en de privé-woningen anderzijds.

De staatssecretaris stelt aan de heer Alain Daems voor om dit amendement opnieuw in te dienen tijdens de bespreking van het tweede deel van de Huisvestingscode.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat de artikelen van deze ordonnantie in het tweede deel van de Huisvestingscode gecoördineerd en genummerd zullen kunnen worden, maar dat de door de heer Daems aangesneden kwestie niet in een handomdraai kan worden geregeld. Als de VIHT-normen van toepassing worden op de sociale woningen, kan de regeling op losse schroeven wor-

des normes. Il faudra remettre cet amendement dans la perspective de la deuxième partie du Code.

M. Alain Daems demande s'il sera possible, lors de la discussion de la deuxième partie du Code, de réamender cette partie-ci.

M. Stefan Verschuere précise que l'on ne réamendera pas ce texte-ci sur le fond. Mais s'il y a une cohérence à réaménager, il faudra peut-être amender ou ajuster quelque chose dans cette partie-ci. En tout cas, il faudra un débat de fond.

Le secrétaire d'Etat annonce que la deuxième partie du Code sera beaucoup plus volumineuse. Il y aura certainement une importante discussion générale.

M. Alain Daems pense que la difficulté est de trouver des normes simplifiées pour rendre tous les dispositifs opérationnels. Il faut aussi que le logement social réponde aux normes, sinon le dispositif sera inapplicable.

L'intervenant retire son amendement n° 17, tout en émettant le souhait que la commission tienne un débat sur ce sujet lors de la deuxième partie du Code.

Article 6
Amendement n° 56

M. Joël Riguelle renvoie à la justification écrite de l'amendement.

Le secrétaire d'Etat estime qu'il faut maintenir l'obligation de communication.

M. Joël Riguelle demande ce qui se passe si le bailleur ne communique pas de copie au locataire.

M. Jérôme Sohier répond que ce fait sera apprécié par le juge dans le cas où il y a un litige. Ce texte permet au locataire d'obliger son propriétaire à lui remettre une copie du certificat de conformité.

M. Joël Riguelle retire l'amendement n° 56.

Amendement n° 37

M. Joël Riguelle souhaite que l'on supprime la dernière phrase du paragraphe 1^{er}, dont il ne voit pas l'utilité.

Le secrétaire d'Etat souhaite maintenir cette phrase, dans la perspective lointaine d'avoir un répertoire de l'état du

den gezet en vice versa. Er zal dus een grondig debat over de harmonisatie van de normen worden gevoerd. Dit amendement zal opnieuw ingediend moeten worden bij de bespreking van het tweede deel van de Huisvestingscode.

De heer Alain Daems vraagt of het tweede deel van de Huisvestingscode tijdens de bespreking ervan opnieuw geamendeerd zal kunnen worden.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat deze tekst niet opnieuw inhoudelijk geamendeerd zal worden. Eventuele incoherenties zullen misschien geamendeerd of weggevoerd worden in dit deel. Er is in ieder geval een inhoudelijk debat nodig.

De staatssecretaris kondigt aan dat het tweede deel van de Huisvestingscode veel omvangrijker zal zijn. Er zijn zeker een grote algemene bespreking gevoerd worden.

Volgens de heer Alain Daems bestaat de moeilijkheid erin vereenvoudigde normen te vinden om alle regelingen in de praktijk te kunnen uitvoeren. De sociale woning moet ook voldoen aan de normen, zoniet kan de regeling niet toegepast worden.

De spreker trekt zijn amendement nr. 17 in, maar wenst dat de commissie hierover een debat voert tijdens de bespreking van het tweede deel van de Huisvestingscode.

Artikel 6
Amendement nr. 56

De heer Joël Riguelle verwijst naar de schriftelijke verantwoording van het amendement.

De staatssecretaris is van oordeel dat de mededelingsplicht behouden moet blijven.

De heer Joël Riguelle vraagt wat er gebeurt als de verhuurder geen afschrift bezorgt aan de huurder.

De heer Jérôme Sohier, antwoordt dat dit feit beoordeeld zal worden door de rechter in de gevallen waarin er een geschil is. Op grond van deze tekst kan de huurder zijn eigenaar ertoe verplichten hem een afschrift van het conformiteitsbewijs te bezorgen.

De heer Joël Riguelle trekt amendement nr. 56 in.

Amendement nr. 37

De heer Joël Riguelle wenst dat de laatste volzin van de 1ste paragraaf, waarvan hij het nut niet inziet, wordt geschrapt.

De staatssecretaris wenst deze zin te behouden in het verre vooruitzicht van een repertorium van de staat van de

bâti, à l'instar de l'Observatoire du Logement de la commune d'Etterbeek. Il ne faut pas retirer cette phrase, car cela permettra à terme de constituer un outil intéressant.

M. Joël Riguelle fait remarquer qu'à défaut de sanction, cette disposition apparaît comme facultative, et risque de ne pas être appliquée.

M. Stefan Verschuere explique qu'il pourrait être intéressant pour le bailleur d'avoir une qualification par le pouvoir public de son logement. Cela s'inscrit dans une démarche de labellisation du logement. En effet, le logement peut correspondre à un tel niveau de normes, qui serait attesté par un contrôle public, et qui lui permettrait d'obtenir un loyer plus important. Cette disposition constitue donc l'amorce d'un processus de labellisation du logement, dans l'intérêt du bailleur.

M. Joël Riguelle demande si cette disposition n'entre pas en concurrence avec celle de l'article 8, qui dispose que le Service d'inspection régionale attribue les certificats et les attestations de conformité.

Le secrétaire d'Etat répond par la négative, il s'agit ici d'une mission complémentaire.

M. Joël Riguelle demande confirmation qu'il n'y a pas d'obligation d'établir une description du logement.

Le secrétaire d'Etat le confirme.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que la disposition parle de « normes », ce qui risque d'induire une confusion entre les normes nécessaires pour le certificat de conformité, et d'autres normes. Peut-être faudrait-il changer le mot.

Le secrétaire d'Etat répond que le texte de l'article 6 parle de normes relatives à la description du logement.

M. Stefan Verschuere précise que le certificat de conformité atteste que le logement est conforme aux normes minimales. D'autres normes permettent au bailleur de décrire son logement. Pour ce faire, il faut d'autres normes, comme par exemple des normes spécifiques pour la taille des chambres, qui sont plus larges que des normes minimales. On pourrait peut-être remplacer le mot « normes » par le mot « critères ».

M. Jérôme Sohier fait remarquer que l'article 4 parle plutôt d'exigences.

M. Joël Riguelle demande ce qu'il advient des normes du RRU.

Le secrétaire d'Etat répond que les normes qui seront précisées par le Gouvernement seront très proches des

gebouwen in navolging van het Observatorium van de Huisvesting van de gemeente Etterbeek. Deze zin mag niet geschrapt worden, want dat zal op termijn een interessant instrument kunnen zijn.

De heer Joël Riguelle merkt op dat deze bepaling zonder sanctie als facultatief overkomt en het gevaar bestaat dat ze niet toegepast wordt.

De heer Stefan Verschuere legt uit dat het voor de verhuurder interessant zou kunnen zijn om te beschikken over een kwalificatie van zijn woning die door de overheid is toegekend. Dat past in het streven naar de toekenning van labels aan de woningen. De woning kan immers voldoen aan een bepaald normenniveau, dat bevestigd zal worden door een overheidscontrole. De verhuurder zou er dan een hogere huurprijs voor kunnen vragen. Deze bepaling is dus het begin van de toekenning van labels aan de woningen in het belang van de verhuurder.

De heer Joël Riguelle vraagt of deze bepaling niet samenvalt met die van artikel 8, volgens welke de Gewestelijke Inspectiedienst de conformiteitsbewijzen en -attesten toekent.

De staatssecretaris antwoordt ontkennend. Het gaat hier om een bijkomende opdracht.

De heer Joël Riguelle vraagt om bevestiging van het feit dat er geen verplichte beschrijving van de woning is.

De staatssecretaris bevestigt dat.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat bepaling spreekt van « normen ». Dat kan tot verwarring leiden tussen de normen voor het conformiteitsbewijs en andere normen. Misschien zou er een andere gebruikt moeten worden.

De staatssecretaris antwoordt dat artikel 6 spreekt van normen inzake de omschrijving van de woning.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat het conformiteitsbewijs bevestigt dat de woning aan de minimumnormen voldoet. Andere normen maken het de verhuurder zijn woning te beschrijven. Daartoe zijn andere normen vereist, zoals bijvoorbeeld specifieke normen voor de grootte van de kamers, die ruimers zijn dan de minimumnormen. Misschien zou het woord « normen » vervangen kunnen worden door « criteria ».

De heer Jérôme Sohier merkt op dat artikel 4 veeleer van verplichtingen spreekt.

De heer Joël Riguelle vraagt wat er gebeurt met de normen van de GewSV.

De staatssecretaris antwoordt dat de normen die de Regering zal preciseren, zeer dicht bij de normen van de

normes du RRU. Mais le RRU traite des nouveaux bâtiments. Ce sera un arrêté qui fixera les normes particulières.

M. Stefan Verschuere ajoute qu'il s'agit dans ce cas-ci d'un ensemble de critères qui permettront de décrire le logement.

Amendement n° 38

M. Joël Riguelle justifie l'amendement par la nécessité de fixer une validité pour le certificat de conformité.

Le secrétaire d'Etat fait remarquer que le certificat est un acte volontaire. Il n'y a donc pas de limite de validité.

M. Joël Riguelle demande si le certificat de conformité, même s'il est demandé sur base volontaire, est obtenu à vie.

M. Stefan Verschuere répond que le certificat n'a de validité que pour la seconde où il est donné. Il précise qu'à la date où on le délivre, le bien est conforme. Ce certificat couvre ainsi le propriétaire. Mais si le bien devient non conforme par la suite, il ne pourra plus le louer. L'attestation, par contre, est obligatoire pour les petits logements et pour les meublés. Le propriétaire doit faire vérifier l'état de son bien tous les six ans.

M. Joël Riguelle émet la crainte que le certificat ne soit utilisé comme argument de location, et ceci même si le bien est non conforme.

Le secrétaire d'Etat répond que le locataire a toujours la possibilité, en cas de doute, de déposer une plainte auprès du Service d'inspection régionale. Cette plainte peut également être introduite par une association. Le certificat permet seulement au propriétaire de se rassurer. C'est une pièce qui peut éventuellement être exhibée au locataire. C'est un constat établi à un moment donné. Par après, la balle est dans le camp du propriétaire.

M. Joël Riguelle estime que dans ce cas, il vaudrait mieux parler d'avis que de certificat, ce qui induit une confusion.

Votes

L'amendement n° 37 est rejeté par 7 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement n° 85, visant à remplacer le mot « normes » par le mot « critères », est adopté par 10 voix et 1 abstention.

GewSV zullen aanleunen. De GewSV geldt echter voor nieuwe gebouwen. De bijzondere normen zullen bij besluit vastgesteld worden.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat het in dit geval gaat om een geheel van de criteria waarmee de woning zal kunnen beschreven.

Amendement nr. 38

De heer Joël Riguelle verantwoordt het amendement met het feit dat een geldigheidsduur voor het conformiteitsbewijs moet worden opgesteld.

De staatssecretaris merkt op dat het conformiteitsbewijs op vrijwillige basis wordt aangevraagd. De geldigheid ervan is bijgevolg niet beperkt.

De heer Joël Riguelle vraagt of het conformiteitsbewijs, ook al wordt het op vrijwillige basis aangevraagd, voor altijd geldt.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat het conformiteitsbewijs alleen geldt voor het moment dat het afgegeven wordt. Het preciseert dat het goed in overeenstemming met de normen is op de datum waarop het wordt afgegeven. Met dit conformiteitsbewijs is de eigenaar aldus gedekt. Als het goed echter achteraf niet meer aan de normen voldoet, zal hij het niet meer mogen verhuren. Het conformiteitsbewijs is daarentegen verplicht voor de kleine woningen en voor de gemeubileerde woningen. De eigenaar moet de staat van zijn goed om de zes jaar laten controleren.

De heer Joël Riguelle vreest dat het conformiteitsbewijs gebruikt wordt als een troef om het goed te verhuren, ook al voldoet het niet aan de normen.

De staatssecretaris antwoordt dat in geval van twijfel de huurder altijd een klacht kan indienen bij de Gewestelijke Inspectiedienst. Deze klacht kan ook ingediend worden door een vereniging. Het conformiteitsbewijs kan alleen dienen om de eigenaar gerust te stellen. Het is een stuk dat eventueel aan de huurder kan worden getoond. Het is een vaststelling op een bepaald ogenblik. Daarna ligt de bal in de kamp van de eigenaar.

De heer Joël Riguelle vindt dat men in dit geval beter van een advies dan van een bewijs spreekt, want dat leidt tot verwarring.

Stemmingen

Amendement nr. 37 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 85, dat ertoe strekt de woorden « de normen » te vervangen door de woorden « de criteria », wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

L'amendement n° 38 est rejeté par 7 voix contre 4.

L'article 6, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 7

M. Joël Riguelle retire l'amendement n° 57, qui se situe dans la même logique que l'amendement n° 56.

Amendement n° 25

M. Alain Daems signale que cet amendement est à mettre en relation avec l'amendement n° 26 à l'article 10, et concerne la problématique du permis de location. En effet, cet amendement supprime l'alinéa concernant la déclaration certifiée sincère et exacte.

Le secrétaire d'Etat propose de rejeter cet amendement. En effet, l'attestation est une obligation, mais l'amendement de M. Daems impliquerait l'inspection préalable du lieu, ce qui va à l'encontre de la responsabilisation du propriétaire. Dans la réalité, le Gouvernement mettra en place un réseau tel qu'il ne sera pas possible d'échapper à sa vigilance.

M. Alain Daems souhaite expliciter son amendement n° 26 à l'article 10, qui est en relation avec son amendement n° 25.

En octobre 1999, à l'ouverture de cette législature, le groupe Ecolo avait déposé une proposition d'ordonnance instaurant le permis locatif (n° **A-200/1** – 2000/2001). Depuis quatre ans, les faits ne font que confirmer la nécessité d'une vigilance particulière. Du point de vue d'Ecolo, instaurer un permis préalable pour certains types de logements ne semble pas excessif. En effet, le système proposé est très simple. Il faudrait une attestation pour tous les logements, mais qui soit obligatoire pour les petits logements et les logements collectifs. Pour obtenir cette attestation, il faudrait une visite préalable du Service d'Inspection, uniquement pour les nouveaux contrats. Cette visite préalable permettrait d'éviter tous les problèmes en aval. Actuellement, il existe des dispositions communales en la matière, mais le Service ne peut visiter le logement que si les gens vivent déjà dans ce logement, d'où problème de relogement. Avec l'avis préalable, il n'y a pas d'autorisation d'occupation si le bien est non conforme. C'est donc un système plus simple, mais qui demande des moyens plus importants à la base, tout en restant raisonnables.

Le secrétaire d'Etat signale qu'à l'article 15 du projet, le Gouvernement prévoit des sanctions très dissuasives en cas de non-respect de l'obligation. Le principe de base est de décourager les propriétaires de se mettre en infraction. C'est l'esprit même de ce texte.

Amendement nr. 38 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 4.

Het aldus geamendeerde artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 7

De heer Joël Riguelle trekt amendement nr. 57 in, omdat het dezelfde logica volgt als amendement nr. 56.

Amendement nr. 25

De heer Alain Daems wijst erop dat dit amendement in verband met amendement nr. 26 op artikel 10 moet worden gebracht en dat het over de verhuurvergunning gaat. Dit amendement doet immers het lid over de voor waarsachtig verklaarde verklaring vervallen.

De Staatssecretaris stelt voor om dit amendement te verwerpen. Het attest is immers verplicht, maar het amendement van de heer Daems zou betekenen dat de woning vooraf geïnspecteerd wordt, wat niet strookt met de responsabilisering van de eigenaar. In de praktijk zal de regering een netwerk uitbouwen zodat men niet aan de controle zal kunnen ontsnappen.

De heer Alain Daems wenst zijn amendement nr. 26 op artikel 10 dat verband houdt met zijn amendement nr. 25, te verduidelijken.

In oktober 1999, bij de opening van deze zittingsperiode, had de Ecolo-fractie een voorstel van ordonnantie tot invoering van de verhuurvergunning (nr. **A-200/1** – 2000/2001) ingediend. De feiten tonen al vier jaar aan dat bijzondere waakzaamheid geboden is. De Ecolo-fractie vindt het niet overdreven om voor sommige types van woningen een voorafgaande vergunning in te voeren. De voorgestelde regeling is immers zeer eenvoudig. Er zou een attest nodig zijn voor alle woningen, maar het zou verplicht zijn voor de kleine en de collectieve woningen. Om dit attest te verkrijgen zou een voorafgaand bezoek van de Gewestelijke Inspectiedienst vereist zijn, maar dan alleen voor de nieuwe overeenkomst. Met dit voorafgaand bezoek zouden achteraf alle problemen vermeden worden. Er bestaan thans gemeentelijke regelingen ter zake, maar de Dienst kan alleen een bezoek aan de woning brengen, als de mensen er al wonen. Vandaar het probleem met de herhuisvesting. Met het voorafgaand advies is er geen gebruiksvergunning als het goed niet aan de normen voldoet. Het is dus een eenvoudigere regeling, die in het begin echter grotere, maar niet onredelijke middelen vergt.

De Staatssecretaris wijst erop dat de regering in artikel 15 van het ontwerp in zeer ontradende straffen voorziet in geval de verplichting niet nagekomen wordt. Het basisprincipe bestaat erin de eigenaars te ontmoedigen om een overtreding te begaan. Dat is precies de strekking van de tekst.

M. Alain Daems estime qu'on est au cœur du problème : le système que veut instaurer le Gouvernement est un système fonctionnant sur la base de plaintes avec sanction. Mais dans le cas d'un marchand de sommeil, il pourrait y avoir 30 personnes à reloger. Dans le système préconisé par Ecolo, qui est un contrôle en amont, on évite ce problème de relogement.

Le secrétaire d'Etat estime que ce système amènerait un énorme problème de vide locatif. Par ailleurs, le Service d'inspection régionale ne pourra jamais visiter tous les logements à la fois. On risque donc encore davantage. Il faut faire preuve de pragmatisme.

M. Alain Daems répond que lors d'une discussion en commission, le secrétaire d'Etat avait évalué le nombre de personnes requises pour ce faire à 200, pendant un an, pour visiter tous ces logements. Ce n'est pas déraisonnable. L'intervenant estime donc que l'argument de disproportion des moyens ne tient pas la route.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que même si l'attestation préalable n'est pas obtenue, rien n'empêcherait un bailleur incorrect de louer.

Par ailleurs, l'intervenant attire l'attention sur ce qui se pratique actuellement en matière d'état des lieux. Le Syndicat des Propriétaires recommande de faire établir cet état des lieux par expert. Ainsi, pour éviter des sanctions très lourdes, le propriétaire fera faire son état des lieux par expert, qui l'aidera, le cas échéant, à introduire sa demande d'attestation. Ce mixage de responsabilités permettra de faire fonctionner le marché.

Amendement n° 43

Le secrétaire d'Etat précise que cet amendement est la conséquence de l'amendement n° 42, qui a été adopté à l'article 5.

Amendements nos 29 et 39

M. Olivier de Clippele estime que le Code du Logement va malgré tout entraîner des modifications importantes dans les baux à loyer. Environ 250.000 contrats sont conclus annuellement en Belgique. Bruxelles prend une part importante dans ce chiffre. Il s'agit donc de limiter l'interventionnisme régional. C'est pourquoi l'intervenant propose, avec l'amendement n° 29, que la validité de l'attestation de conformité soit portée à neuf ans, ce qui est la durée d'un bail normal, même s'il y a plusieurs changements de locataire. En effet, ce chiffre paraît plus raisonnable. En Flandre, une pareille disposition existe depuis 1998, et l'intervenant connaît personnellement un juge de paix qui n'a pas encore vu une seule attestation de conformité.

De heer Alain Daems vindt dat men bij de kern van het probleem komt. De regering wil een regeling invoeren die gebaseerd is op klachten en straffen. In het geval van een huisjesmelker zouden bijvoorbeeld 30 personen een nieuwe woning moeten krijgen. In de regeling van Ecolo, die een controle a priori invoert, wordt dit probleem met de herhuisvesting vermeden.

De Staatssecretaris vindt dat door deze regeling een enorm aantal huurwoningen zou leegstaan. Voorts zal de Gewestelijke Inspectiedienst nooit alle woningen tegelijk kunnen inspecteren. De risico's zijn bijgevolg nog groter. Men moet pragmatisch te werk gaan.

De heer Alain Daems antwoordt dat de Staatssecretaris tijdens een bespreking in de commissie het aantal personen dat nodig is om alle die woningen te inspecteren, op 200 had geschat. Dat is niet onredelijk. De spreker vindt bijgevolg dat het argument dat de middelen buiten verhouding zijn, geen steek houdt.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat een incorrecte verhuurder een woning ook zonder het voorafgaand attest kan verhuren.

Voorts vestigt de spreker de aandacht op wat thans de huidige praktijk met betrekking tot de plaatsbeschrijving is. Het eigenaarssyndicaat beveelt aan om deze plaatsbeschrijving door een deskundige te laten opstellen. Om zeer zware straffen te vermijden kan de eigenaar aldus zijn plaatsbeschrijving laten opstellen door een deskundige, die hem eventueel zal helpen om zijn attest aan te vragen. Deze verdeling van de verantwoordelijkheden zal de regeling werkbaar maken.

Amendement nr. 43

De Staatssecretaris preciseert dat dit amendement voortvloeit uit het aangenomen amendement nr. 42 op artikel 5.

Amendementen nrs 29 en 39

De heer Olivier de Clippele meent dat de huisvestingscode toch zal leiden tot aanzienlijke wijzigingen in de huurovereenkomsten. In België worden er elk jaar 250.000 huurovereenkomsten gesloten, waarvan een groot deel in Brussel. Het gaat er bijgevolg om het regionale interventionisme te beperken. Daarom stelt de spreker bij wege van amendement nr. 29 voor om de geldigheidsduur van het conformiteitsattest te verlengen tot negen jaar, de looptijd van een normale huurovereenkomst, ook al wordt de woning achtereenvolgens door verschillende huurders bewoond. Dat cijfer lijkt redelijker. In Vlaanderen bestaat er een soortgelijke bepaling sinds 1998. De spreker kent persoonlijk een vrederechter die nog geen enkel conformiteitsbewijs heeft gezien.

M. Joël Riguelle signale que M. Michel Lemaire a déposé l'amendement n° 39, qui va dans le même sens.

Le secrétaire d'Etat répond que le délai de six ans concerne la durée moyenne de dégradation d'un petit logement. La durée des baux pour de tels logements est toujours inférieure à neuf ans, et l'on constate qu'il y a beaucoup de tournantes. Ces six ans impliquent une obligation pour le propriétaire de se soucier de l'état de son logement, et de le faire remettre aux normes régulièrement. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat souhaite le maintien de ces six ans, pas par rapport à la durée normale d'un bail, mais par rapport à la durée de dégradation moyenne d'un logement.

M. Olivier de Clippele retire son amendement n° 29.

Le président signale encore qu'à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 2, 3^{ème} ligne, une faute d'orthographe subsiste au mot « accompagnée ».

Le secrétaire d'Etat marque son accord pour que les services corrigent cette faute matérielle.

Votes

L'amendement n° 25 est rejeté par 8 voix contre 4.

L'amendement n° 43 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'amendement n° 39 est rejeté par 7 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'article 7, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix contre 3 et 1 abstention.

Article 8 Amendement n° 40

M. Joël Riguelle souhaite modifier l'endroit où vieraient s'insérer les mots « après appel public » : l'intervenant suggère de placer ces mots après les mots « sur une liste établie ». Cet amendement permettrait d'objectiver la procédure.

Le secrétaire d'Etat répond que les formalités d'appel public sont normales, vu qu'il s'agit d'un marché public. Il ne faut pas nécessairement le spécifier dans cet article puisque cela coule de source. Le secrétaire d'Etat pense néanmoins que l'on pourrait accepter l'amendement.

De heer Joël Riguelle wijst erop dat de heer Michel Lemaire amendement nr. 39 met dezelfde strekking heeft ingediend.

De Staatssecretaris antwoordt dat de termijn van zes jaar overeenkomt met de gemiddelde periode waarin een kleine woning vervalt. De huurovereenkomsten voor dergelijke woningen hebben altijd een looptijd van minder dan 9 jaar en er wordt een grote rotatie vastgesteld. Deze termijn van zes jaar betekent dat de eigenaar zijn woning niet mag laten verloederen en regelmatig in overeenstemming met de normen moet brengen. Daarom wenst de Staatssecretaris dat die termijn van zes jaar behouden blijft, teneinde rekening te houden met de gemiddelde periode waarin een woning vervalt en niet met de normale looptijd van een huurovereenkomst.

De heer Olivier de Clippele trekt zijn amendement nr. 29 in.

De Voorzitter wijst er nog op dat er in de Franse tekst in artikel 7, § 1, tweede lid, derde regel het woord « accompagnée » verkeerd gespeld is.

De Staatssecretaris gaat ermee akkoord om deze fout door de diensten te laten verbeteren.

Stemmingen

Amendement nr. 25 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 43 wordt bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 39 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Artikel 8 Amendement nr. 40

De heer Joël Riguelle wenst dat de woorden « na openbare oproep » ingevoegd worden voor de woorden « het advies ». Dit amendement strekt ertoe de procedure objectief te doen verlopen.

De Staatssecretaris antwoordt dat de formaliteiten in verband met een openbare oproep normaal zijn, aangezien het om een overheidsopdracht gaat. Dat hoeft niet noodzakelijk in dit artikel gespecificeerd te worden, aangezien dat vanzelfsprekend is. De Staatssecretaris vindt wel dat men het amendement zou kunnen aanvaarden.

M. Stefan Verschuere propose de modifier l'ajout en remplaçant la phrase « après appel public » par la phrase « après publication au *Moniteur belge* ».

Le secrétaire d'Etat précise : « par appel public publié au *Moniteur belge* ».

M. Joël Riguelle accepte la modification de son amendement.

M. Stefan Verschuere suggère de mettre cet ajout à la fin de la phrase, ce qui donnerait : « ... sur une liste établie par le Gouvernement, après appel publié au *Moniteur belge*. ».

Votes

L'amendement n° 40, tel que sous-amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

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

Amendement n° 58 (insérant un article 8bis)

M. Joël Riguelle explique qu'il s'agit d'une proposition de mise en œuvre d'une procédure de recours selon le même modèle que le Collège d'Urbanisme ou le Collège d'Environnement. Il s'agirait ici de créer un Collège du Logement qui interviendrait comme instance de recours.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne dispose pas d'un mandat du Gouvernement pour accepter cet amendement. Cet amendement risque de compliquer encore plus les procédures, alors qu'il faudrait au contraire les simplifier. Ce Collège n'a pas que des inconvénients, mais son existence risque d'alourdir encore plus les procédures. C'est pourquoi le secrétaire d'Etat propose de rejeter l'amendement.

M. Joël Riguelle précise que, dans la logique de cet amendement, l'amendement n° 59 demanderait la suppression du paragraphe 3 de l'article 9. La procédure ne serait donc pas alourdie.

Vote

L'amendement n° 58 est rejeté par 7 voix contre 3.

De heer Stefan Verschuere stelt voor om de toevoeging te wijzigen door de woorden « na openbare oproep » te vervangen door de woorden « na bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* ».

De Staatssecretaris preciseert : « na een in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte openbare oproep ».

De heer Joël Riguelle gaat akkoord met de wijziging van zijn amendement.

De heer Stefan Verschuere stelt voor om deze toevoeging aan het slot van de zin te plaatsen, waardoor de bepaling als volgt zou luiden : « ... op een lijst die door de Regering is opgesteld, na een in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte openbare oproep. ».

Stemmingen

Het aldus mondeling gesubamendeerde amendement nr. 40 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

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

Amendement nr. 58 (tot invoeging van een artikel 8bis)

De heer Joël Riguelle legt uit dat het gaat om een voorstel dat ertoe strekt een beroepsprocedure naar het model van het Stedenbouwkundig of het Rechtscollege in te voeren. Er zou een College voor de Huisvesting worden opgericht dat zou fungeren als beroepsinstantie.

De Staatssecretaris antwoordt dat hij geen mandaat van de Regering heeft om dit amendement te aanvaarden. Dit amendement kan de procedures nog ingewikkelder maken, terwijl ze integendeel vereenvoudigd moeten worden. Dit College heeft ook wel voordelen, maar het bestaan ervan kan de procedures nog omslachtiger maken. Daarom stelt de Staatssecretaris voor om het amendement te verwerpen.

De heer Joël Riguelle preciseert dat amendement nr. 59 volgens de logica van dit amendement ertoe zou strekken de derde paragraaf van artikel 9 te doen vervallen. De procedure zou bijgevolg niet omslachtiger worden.

Stemming

Amendement nr. 58 wordt met 7 stemmen tegen 3 verworpen.

Article 9
Amendement n° 18

M. Alain Daems justifie cet amendement. Il s'agit de rétablir l'équilibre entre le bailleur et le locataire. En effet, le locataire ne dispose que d'un mécanisme de dépôt de plainte. C'est dommage, car l'on opte pour la procédure la plus agressive. Il semble préférable de laisser la possibilité au locataire de demander lui aussi un certificat s'il a des doutes sur la qualité de son logement. Si un certificat est refusé, il peut alors rentrer dans le mécanisme du bail à rénovation. C'est donc moins agressif et plus équilibré.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il ne faut pas se focaliser sur le mécanisme de la plainte. Le locataire peut toujours écrire au Service d'inspection régionale, ce qui entraîne tout de suite notification au bailleur. Il ne faut pas rajouter au dispositif une demande de certificat pour les locataires. En effet, la délivrance d'un certificat de conformité est un service que le Gouvernement veut rendre au bailleur. Un locataire qui a le sentiment d'être dans un logement non conforme pourra toujours s'adresser au Service d'inspection régionale. Le locataire est amplement protégé.

M. Stefan Verschuere précise qu'il pourrait y avoir un effet pervers à ouvrir le même droit au locataire : ce sont les coûts engendrés par l'établissement d'un certificat. En cas de plainte, la charge financière est reportée sur la partie défaillante. Par contre, si le locataire demande un certificat, il devra de toute façon endosser la charge des frais.

M. Alain Daems répond que l'argument des coûts est une objection qui ne lui semble pas fondamentale. L'intervenant estime qu'il faut ouvrir les mêmes droits au bailleur et au locataire. En effet, la procédure de la plainte dans laquelle est enfermé le locataire est assez lourde. C'est pourquoi l'intervenant souhaite maintenir l'amendement.

Amendement n° 19

M. Alain Daems justifie son amendement par le souci d'éviter que le système ne pêche par incapacité de remplir sa mission. C'est pourquoi l'amendement introduit un délai de rigueur pour délivrer ou refuser de délivrer le certificat de conformité.

Le secrétaire d'Etat estime qu'il faut faire confiance au Gouvernement pour fixer les délais. Il ne faut donc pas mettre de délai dans l'ordonnance. Que se passera-t-il si le délai n'est pas respecté ? Fermera-t-on le logement ? Le secrétaire d'Etat demande de laisser ce souci à l'appréciation du Gouvernement.

M. Joël Riguelle précise que le groupe cdH a déposé un amendement n° 59 allant dans le même sens : l'introduction d'un délai est une nécessité évidente.

Artikel 9
Amendement nr. 18

De heer Alain Daems verantwoordt dit amendement. Het strekt ertoe het evenwicht tussen de verhuurder en de huurder te herstellen. De huurder heeft immers alleen de mogelijkheid om een klacht in te dienen. Dat is jammer, want men kiest voor de meest agressieve procedure. Het lijkt beter om ook de huurder de mogelijkheid te bieden een bewijs aan te vragen als hij twijfels heeft over de kwaliteit van zijn woning. Als hij geen bewijs krijgt, kan hij dan in het systeem van de renovatiehuurovereenkomst stappen. Dat is dus minder agressief en evenwichtiger.

De Staatssecretaris antwoordt dat men zich niet mag blindstaren op de klachtenregeling. De huurder kan altijd de Gewestelijke Inspectiedienst aanschrijven, waardoor de verhuurder onmiddellijk in kennis wordt gesteld. Het is niet nodig in de regeling te voorzien in de mogelijkheid om een conformiteitsbewijs aan te vragen. Een conformiteitsbewijs is immers een dienst die de Regering de verhuurder wil verlenen. Een huurder die denkt dat zijn woning niet conform de normen is, zal zich altijd tot de Gewestelijke Inspectiedienst kunnen wenden. De huurder wordt goed beschermd.

De heer Stefan Verschuere wijst op mogelijke averechtse gevolgen, indien de huurder hetzelfde recht zou krijgen, namelijk de aan een conformiteitsbewijs verbonden kosten. Bij klachten worden de financiële kosten afgewenteld op de in het ongelijk gestelde partij. Als de huurder een bewijs aanvraagt, zal hij daarentegen in ieder geval de kosten moeten betalen.

De heer Alain Daems vindt de kosten geen fundamenteel argument. Hij vindt dat de verhuurder en de huurder dezelfde rechten moeten krijgen. De klachtenprocedure voor de huurder is immers vrij omslachtig. Daarom wenst de spreker het amendement te behouden.

Amendement nr. 19

De heer Alain Daems rechtvaardigt zijn amendement met het idee dat men voorkomt dat het systeem mislukt omdat de opdracht niet volbracht kan worden. Daarom voegt dit amendement een dwingende termijn in voor het afleveren of weigeren van het conformiteitsbewijs.

De staatssecretaris is van mening dat men vertrouwen moet hebben in de Regering voor het vaststellen van de termijnen. Er moet dus geen termijn vastgelegd worden in de ordonnantie. Wat gebeurt er als de termijn niet gerespecteerd wordt ? Sluit men de woning dan ? De staatssecretaris verzoekt om die bekommernis aan de Regering over te laten.

De heer Joël Riguelle zegt dat de cdH-fractie amendement nr. 59 ingediend heeft, dat in dezelfde richting gaat : de invoering van een termijn is hoogstnoodzakelijk.

M. Alain Daems fait remarquer que beaucoup d'autres ordonnances ont introduit des délais de rigueur.

Le secrétaire d'Etat estime qu'il est dangereux de fixer des délais. Il peut toujours y avoir des inspecteurs malades.

M. Alain Daems estime que le Service d'inspection régionale doit agir rapidement, et c'est la raison pour laquelle il faut mettre des délais. A charge pour le Gouvernement que le délai soit respecté, en donnant les moyens nécessaires à ce service.

Le président fait remarquer que dans ce cas-là, il faudra dire que l'attestation est réputée refusée ou acceptée après le dépassement du délai.

M. Stefan Verschuere demande si le délai que veut introduire M. Daems est un délai d'ordre ou un délai de rigueur.

M. Jérôme Sohier précise qu'un délai d'ordre est un délai qui n'est pas assorti d'une sanction, mais qui reste très lourd dans une procédure. Le dépassement du délai n'entraîne cependant aucun effet sur le résultat, ce qui n'est pas le cas du délai de rigueur. Il n'est pas nécessaire de mettre un délai dans l'ordonnance. C'est au Gouvernement de mettre en œuvre la législation. Ce délai d'un mois sera peut-être dans l'arrêté d'exécution. Mais si ce délai est trop bref ou trop long, il suffira d'un autre arrêté pour le modifier. Si on place un délai dans l'ordonnance, il faudra repasser devant le Parlement pour le modifier.

M. Joël Riguelle renvoie à l'article 5 de l'ordonnance, où il est précisé que nul ne peut mettre en location s'il n'a pas d'attestation. Or, s'il y a carence du Service d'inspection régionale, il y aura une perte locative pour le bailleur.

Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'y a pas d'inspection préalable pour délivrer l'attestation ou le certificat. Seule l'attestation, visée à l'article 10, est nécessaire pour mettre le bien en location.

M. Stefan Verschuere précise que le bailleur peut toujours tirer un revenu économique de son bien, et peut le louer tant qu'il n'y a pas interdiction. Si au moment de demander le certificat, il loue malgré tout son bien, et s'il arrive que le certificat est refusé et qu'il y ait fermeture du bien, il n'y aura pas d'amende car le propriétaire a effectué une démarche volontariste.

Le secrétaire d'Etat explique qu'il y a deux thèses qui s'opposent : d'une part l'action dure et d'autre part l'action volontariste qui consiste à encourager le propriétaire. Dans ce cas-ci, on en arrive à un résultat équitable.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'il faut être prudent dans l'établissement de délais de rigueur, qui ont pour

De heer Alain Daems merkt op dat veel andere ordonnances dwingende termijnen opleggen.

De staatssecretaris vindt dat het gevaarlijk is om termijnen vast te leggen. Er kunnen altijd inspecteurs ziek zijn.

De heer Alain Daems vindt dat de Gewestelijke Inspectiedienst snel moet handelen en daarom moeten er termijnen vastgelegd worden. De Regering is verantwoordelijk voor de naleving van die termijn, door de benodigde middelen aan die dienst te geven.

De Voorzitter merkt op dat er in dat geval bepaald moet worden dat het bewijs als geweigerd of aanvaard wordt beschouwd na het verstrijken van de termijn.

De heer Stefan Verschuere vraagt of de termijn die de heer Daems wil invoeren een termijn van orde of een dwingende termijn is.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat een termijn van orde een termijn is die niet vergezeld gaat van een sanctie, maar dat die zeer zwaar weegt binnen een procedure. Het overschrijden van de termijn heeft echter geen enkel gevolg voor het resultaat, wat niet het geval is bij een dwingende termijn. Het is niet nodig om een termijn vast te leggen in de ordonnantie. Het is aan de Regering om de wetgeving uit te voeren. Die termijn van een maand zal misschien in het uitvoeringsbesluit opgenomen worden. Als die termijn echter te kort of te lang is, volstaat een ander besluit om dat te wijzigen. Als men een termijn vastlegt in de ordonnantie, moet men via het Parlement gaan om die te wijzigen.

De heer Joël Riguelle verwijst naar artikel 5 van de ordonnantie, waarin staat dat niemand een goed mag verhuren als hij geen conformiteitsattest heeft. Als de Gewestelijke Inspectiedienst echter tekortschiet, verliest de verhuurder huur.

De staatssecretaris wijst erop dat er voorafgaandelijk geen inspectie wordt gehouden voor de aflevering van het attest of het bewijs. Alleen het attest, bedoeld in artikel 10, is noodzakelijk om een goed te kunnen verhuren.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de verhuurder altijd een economische inkomst uit zijn goed kan verwerven en hij zijn goed kan verhuren zolang er geen verbod wordt opgelegd. Als hij op het moment dat hij het bewijs aanvraagt, toch zijn goed verhuurt, en het bewijs geweigerd wordt en het goed gesloten wordt, dan krijgt de eigenaar geen boete want hij heeft vrijwillig gehandeld.

De staatssecretaris legt uit dat er twee tegenstrijdige stellingen zijn : enerzijds, hard optreden en anderzijds, vrijwillig handelen dat erin bestaat de eigenaar aan te sporen. In het laatste geval bereikt men een billijk resultaat.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat men terughoudend moet zijn in het vaststellen van dwingende termij-

conséquence que les effectifs du Service d'inspection régionale devraient être gonflés, d'où risque d'inflation budgétaire.

M. Alain Daems précise qu'il ne s'agit que d'un délai d'ordre, qui peut être utile et qui se met souvent dans les ordonnances. Le souci du groupe Ecolo est d'obtenir les moyens nécessaires pour faire fonctionner le Service d'inspection régionale. S'il n'y a pas de sanction, il s'agit bien d'un délai d'ordre et non pas d'un délai de rigueur, c'est pour pousser le Gouvernement à donner les moyens suffisants au Service d'inspection régionale.

Amendement n° 59

M. Joël Riguelle justifie cet amendement en deux parties : il s'agit, d'une part, de calquer la procédure d'obtention du certificat sur la procédure d'obtention de l'attestation. D'autre part, la deuxième partie de l'amendement introduit le même délai des 30 jours, et se réfère à la procédure du Collège du Logement souhaitée par le cdH, en précisant qu'il y a obtention implicite du certificat par expiration de délai.

Le secrétaire d'Etat propose de ne pas retenir l'amendement n° 59. En effet, cela mettrait le locataire en danger. Le secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'y a pas d'inspection préalable.

Amendement n° 30

M. Olivier de Clippele justifie son amendement. Le texte prévoit un délai de 30 jours pour que le Gouvernement (ou le fonctionnaire-délégué) se prononce sur le recours. Si une nouvelle enquête est ordonnée, le délai passe à 60 jours. Après ce délai, le recours est supposé rejeté, et ceci sans aucune motivation. L'intervenant estime que si l'administration ne dit rien, le recours doit être accepté.

M. Jérôme Sohier répond aux préoccupations de l'amendement n° 30 d'avoir une motivation formelle. Au départ, le logement est supposé répondre aux normes. S'il y a une décision administrative dûment motivée qui dit que le logement ne répond pas aux normes, la présomption est renversée. En cas de recours, il faut donc à nouveau renverser la présomption. Soit le recours est fondé, et dans ce cas là il va falloir le motiver, soit le recours n'est pas fondé et il faudra aussi le motiver. Si le Gouvernement n'a pas eu le temps, c'est qu'il n'y a pas de motivation suffisante pour renverser la présomption : la première décision est donc confirmée. Il faut donc bien une motivation formelle pour renverser la présomption.

nen, die ertoe zouden kunnen leiden dat het personeel van de Gewestelijke Inspectiedienst uitgebreid moet worden, waardoor er een risico op begrotingsinflatie bestaat.

De heer Alain Daems zegt dat het slechts een termijn van orde betreft, die nuttig kan zijn en die vaak in ordonnances opgenomen worden. De bekommernis van de Ecolo-fractie is het verkrijgen van de benodigde middelen om de Gewestelijke Inspectiedienst te kunnen laten functioneren. Als er geen sanctie is, gaat het wel degelijk om een termijn van orde en niet om een dwingende termijn, om de Regering ertoe aan te zetten voldoende middelen aan de Gewestelijke Inspectiedienst te geven.

Amendement nr. 59

De heer Joël Riguelle geeft twee argumenten voor dit amendement : enerzijds is het de bedoeling om de procedure voor het verkrijgen van een bewijs te baseren op de procedure voor het verkrijgen van een attest. Anderzijds voert het tweede deel van het amendement dezelfde termijn van 30 dagen in en verwijst naar de door de cdH gewenste procedure van het College voor de Huisvesting en preciseerd dat het bewijs stilzwijgend wordt verkregen na het verstrijken van de termijn.

De staatssecretaris stelt voor om amendement nr. 59 niet in te trekken. Dat zou de huurder immers in gevaar kunnen brengen. De staatssecretaris wijst erop dat er vooraf geen inspectie gehouden wordt.

Amendement nr. 30

De heer Olivier de Clippele rechtvaardigt zijn amendement. De tekst geeft de Regering (of de gemachtigd ambtenaar) een termijn van 30 dagen om zich uit te spreken over het beroep. Als er een nieuw onderzoek wordt gelast, bedraagt de termijn 60 dagen. Na die termijn wordt het beroep als geweigerd beschouwd, zonder enige motivatie. De spreker is van mening dat het beroep moet worden aanvaard als het bestuur geen uitspraak doet.

De heer Jérôme Sohier gaat in op amendement nr. 30, waarmee men een formele motivatie wil invoeren. Aanvankelijk gaat men ervan uit dat de woning aan de normen beantwoordt. Als er een met redenen omklede bestuursbeslissing is waarin staat dat de woning niet aan de normen beantwoordt, wordt het vermoeden weerlegd. In geval van een beroep, moet het vermoeden opnieuw weerlegd worden. Als het beroep gegrond is, moet het met argumenten onderbouwd worden; als het beroep niet gegrond is en moet dat ook beargumenteerd worden. Als de Regering geen tijd gehad heeft, dan zijn er niet voldoende redenen om het vermoeden te weerleggen : de eerste beslissing wordt dus bevestigd. Er moet dus wel een formele motivatie zijn om het vermoeden te weerleggen.

Le délai se situe dans l'intérêt du propriétaire. Ainsi, après 30 jours, le propriétaire sait que son recours n'est pas rencontré et il peut aller au Conseil d'Etat. Il en va de même en urbanisme lorsqu'il y a recours devant une instance supérieure : si cette instance ne réagit pas, il y a un rejet implicite et le recours devant le Conseil d'Etat est alors recevable.

M. Vincent De Wolf estime que juridiquement, on peut faire l'un ou l'autre. L'intervenant estime que l'administration ne doit pas faire peser sur le demandeur son incapacité à réagir dans un certain délai.

M. Jérôme Sohier fait remarquer que si le Gouvernement revient sur sa décision de première instance, il faut une motivation, qui n'existerait pas en cas d'absence de réaction.

M. Stefan Verschuere précise que l'on se trouve dans le même cas qu'en matière de tutelle. Si le Gouvernement ne décide pas dans les 30 jours, la décision est confirmée. On pourrait soit renverser l'effet de la non-décision, soit ne pas mettre de délai du tout, ce qui serait très défavorable au bailleur qui n'aura plus de voie de recours, sauf celle de droit commun, prévue à l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat : il faut d'abord mettre en demeure le Gouvernement, puis attendre quatre mois, avec, en cas de non-décision, le même résultat qu'ici, c'est-à-dire la confirmation de la décision. Ici, on abrège le temps d'attente du propriétaire en disant que si après 30 jours l'administration n'a pas décidé, le recours devant le Conseil d'Etat est recevable.

M. Joël Riguelle signale que le principe de l'accord implicite existe en Wallonie.

M. Olivier de Clippele fait remarquer que le recours pourrait faire suite à l'absence de motivation de la décision en première instance.

M. Vincent De Wolf estime que sur le plan légal, il est possible d'inscrire le mécanisme de l'octroi. L'intervenant est favorable à une administration pro-active. A ses yeux, il est plus sain que la décision soit positive en cas de silence de l'administration.

M. Jérôme Sohier rappelle que le Service d'inspection régionale est une instance administrative. La décision devra donc être motivée, sinon elle est illégale.

M. Vincent De Wolf fait remarquer que si la première décision n'est pas motivée, on oblige le justiciable à aller devant le Conseil d'Etat.

M. Jérôme Sohier rappelle que c'est le cas pour toutes les décisions administratives. On ne peut pas postuler que

De termijn is in het voordeel van de eigenaar. Na 30 dagen weet de eigenaar dat zijn beroep niet succesvol is geweest en kan hij naar de Raad van State gaan. Voor de stedenbouw gaat het er op dezelfde manier aan toe wanneer een beroep ingesteld wordt bij een hogere instantie en die instantie niet reageert, want er is dan sprake van een stilzwijgende weigering en is het beroep bij de Raad van State derhalve ontvankelijk.

De heer Vincent De Wolf is van mening dat men vanuit juridisch standpunt de twee kan doen. De spreker vindt dat het bestuur de aanvrager niet mag belasten met zijn onvermogen om binnen een bepaalde termijn te reageren.

De heer Jérôme Sohier merkt op dat als de Regering terugkomt op haar beslissing als eerste instantie, er een motivatie gegeven moet worden, die niet zou bestaan als er niet gereageerd wordt.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat men hier hetzelfde geval heeft als bij het toezicht. Als de Regering niet binnen 30 dagen beslist, wordt de beslissing bevestigd. Men zou dan ofwel het effect van de niet-genomen beslissing kunnen omkeren, ofwel helemaal geen termijn kunnen vaststellen, wat zeer ongunstig zou zijn voor de verhuurder, die geen mogelijkheid tot beroep meer zou hebben, afgezien van het gemeenschappelijk recht, bepaald in artikel 14 van de gecoördineerde wetten met betrekking tot de Raad van State : de Regering moet eerst in gebreke gesteld worden, dan moet men vier maanden wachten, met, als er geen beslissing genomen wordt, hetzelfde resultaat als hier, namelijk de bevestiging van de beslissing. Hier wordt de wachttijd voor de eigenaar ingekort door te bepalen dat als het bestuur na 30 dagen niet heeft beslist, het beroep bij de Raad van State ontvankelijk is.

De heer Joël Riguelle wijst erop dat het principe van de stilzwijgende goedkeuring in Wallonië bestaat.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat het beroep zou kunnen volgen op de afwezigheid van de motivatie van de beslissing in eerste instantie.

De heer Vincent De Wolf is van mening dat het op wettelijk vlak mogelijk is om de octrooiregeling op te nemen. De spreker is voorstander van een pro-actief bestuur. In zijn ogen is het logischer dat de beslissing positief is wanneer het bestuur niet reageert.

De heer Jérôme Sohier wijst erop dat de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve instelling is. De beslissing zal dus moeten worden gemotiveerd, anders is zij onwettig.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat als de eerste beslissing niet gemotiveerd is, de justitiabele naar de Raad van State kan gaan.

De heer Jérôme Sohier wijst erop dat dat geldt voor alle administratieve beslissingen. Men kan niet aannemen dat

l'autorité administrative ne respectera pas la loi. La décision non-motivée restera l'exception. On ne peut en effet pas bâtir un texte sur le seul postulat que l'administration ne respecterait pas la loi. Le bailleur, quant à lui, n'a pas intérêt à faire traîner les choses. Il pourra se prévaloir du silence de l'administration devant le Conseil d'Etat pour que son recours soit recevable.

M. Olivier de Clippele estime que tout le monde a droit à un recours. Mais pendant toute la procédure, le logement doit rester vide. Il y aura donc une perte locative pour le bailleur.

M. Jérôme Sohier répond que tout le système du Code va dans ce sens. Dans ce cas-ci, il s'agit d'un recours, il y a donc eu un refus motivé et la présomption est renversée. A charge pour le bailleur de rétablir la présomption.

Le secrétaire d'Etat ajoute que l'on pourrait toujours trouver un marchand de sommeil qui joue sur ces délais pour continuer à louer son bien.

M. Olivier de Clippele trouve inadmissible que si un bailleur enclenche une procédure, elle peut le mener devant le Conseil d'Etat sans pouvoir louer son bien.

M. Vincent De Wolf demande ce qui se passe au cas où le propriétaire fait sa demande volontairement, et qu'au terme de l'enquête, le Service d'inspection régionale ne dit nulle part si le certificat est refusé ou délivré : où est-il établi au premier stade que le certificat est délivré ?

M. Jérôme Sohier répond que le certificat est facultatif, et permet au propriétaire d'échapper à l'amende. Si le Service d'inspection régionale ne se prononce pas alors que le propriétaire a fait sa demande, le logement peut être loué tant qu'il n'y a pas de décision de refus.

M. Vincent De Wolf demande pourquoi on ne présume pas que le certificat est implicitement délivré.

M. Stefan Verschuere répond que cette présomption est intéressante dans le cas d'un système obligatoire. Mais il s'agit ici d'un système facultatif. Donc, tant que le certificat n'est pas délivré, le propriétaire peut de toute façon louer. Tant qu'il n'y a pas d'inspection, même si le logement n'est pas conforme, il échappe à l'amende. Cela n'aurait pas beaucoup de sens de présumer que le certificat est implicitement délivré, car ce serait postuler une conséquence à un système qui n'a pas prévu cette éventualité. Le délivrer automatiquement n'a donc aucun sens.

Mais si on supprime les 30 jours à défaut de décision, en cas de recours, c'est le droit commun qui s'appliquera,

de administratieve autoriteit de wet niet zal naleven. De niet-gemotiveerde beslissing zal een uitzondering blijven. Men kan immers geen tekst baseren op de stelling dat het bestuur de wet niet zou naleven. De verhuurder heeft er geen belang bij om de zaken te laten aanslepen. Hij zou zich bij de Raad van State kunnen beroepen op de uitblijvende reactie van het bestuur om zijn beroep ontvankelijk te maken.

De heer Olivier de Clippele vindt dat iedereen recht heeft om in beroep te gaan. Maar tijdens de hele procedure moet de woning leeg blijven staan. De verhuurder zal dus huurinkomsten derven.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het hele systeem van de Code daartoe strekt. In dit geval gaat het om een beroep, er is dus een gemotiveerde weigering en het vermoeden is weerlegd. Het is nu aan de verhuurder om het vermoeden opnieuw te weerleggen.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat men altijd een huisjesmelker zou kunnen vinden die met die termijnen speelt om zijn goed te kunnen blijven verhuren.

De heer Olivier de Clippele vindt het onaanvaardbaar dat een verhuurder die een procedure opstart daardoor voor de Raad van State kan worden gebracht zonder dat hij zijn goed kan verhuren.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er gebeurt in geval de eigenaar zijn aanvraag op vrijwillige basis indient en na het onderzoek de Gewestelijke Inspectiedienst nergens vermeldt of het bewijs geweigerd of afgegeven is : waar wordt in de eerste fase vastgesteld dat het bewijs is afgegeven ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het bewijs facultatief is en dat de eigenaar aan de boete kan ontsnappen. Als de gewestelijke inspectie dienst zich niet uitspreekt terwijl de eigenaar zijn aanvraag heeft ingediend, kan de woning verhuurd worden zolang er niet beslist is het bewijs te weigeren.

De heer Vincent De Wolf vraagt waarom men er niet van uitgaat dat het bewijs impliciet dat afgegeven is.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat dit vermoeden interessant is in het geval van een verplichte regeling. Het gaat hier echter om een facultatieve regeling. Zolang het certificaat niet afgegeven is kan de eigenaar in ieder geval zijn woning verhuren. Zolang er geen inspectie is, ook al is de woning niet overeenkomstig de normen, ontsnapt hij aan de boete. Het zal niet veel zin hebben als men ervan uitgaat dat het conformiteitsbewijs impliciet wordt afgegeven, want dan eist men dat een systeem dat niet in deze mogelijkheid voorziet een bepaald gevolg heeft. De automatische afgifte heeft bijgevolg geen enkele zin.

Maar als de 30 dagen uitblijven van de beslissing in geval van beroep afgeschaft worden, zal het gemeenrecht,

c'est-à-dire l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, et le bailleur se retrouvera avec un délai d'attente de 120 jours au lieu de 30 jours. Dans le système obligatoire, il est normal que l'attestation soit acceptée après l'expiration du délai, pas dans le système facultatif.

Le secrétaire d'Etat demande que les amendements n^{os} 30, 19 et 59 soient retirés ou rejetés.

M. Olivier de Clippele répond qu'il n'a pas d'objection à retirer son amendement. Mais il fait remarquer que l'existence du § 4 de l'article 9, qui prévoit l'interdiction de mise en location en cas de refus du certificat, entraînera qu'il n'y aura jamais de demande volontaire d'un propriétaire. En effet, le bailleur devra restituer tous les loyers indûment perçus si son logement est fermé.

Le secrétaire d'Etat répond que les bailleurs feront usage de ce système car s'ils ne le font pas et que leur logement est déclaré insalubre sur plainte, ils devront payer une amende.

Votes

L'amendement n^o 18 est rejeté par 7 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n^o 19 est rejeté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n^o 59 est rejeté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement n^o 30 est retiré par son auteur.

L'article 9 est adopté par 8 voix contre 1 et 4 abstentions.

M. Alain Daems justifie son abstention en émettant le souhait que le Gouvernement prévienne du personnel suffisant pour faire fonctionner le Service d'inspection régionale.

Article 10 Amendement n^o 26

M. Alain Daems précise que cet amendement était lié avec l'amendement n^o 25 qui a été rejeté. Cet amendement instaure un permis de location. La crainte du groupe Ecolo est que le système mis en place aujourd'hui permette toujours aux marchands de sommeil de sévir.

L'intervenant retire son amendement n^o 26, puisque les positions sont connues.

namelijk artikel 14 aan de gecoördineerde wetten op de Raad van State, van toepassing zijn en zal de verhuurder 120 dagen in plaats van 30 dagen moeten wachten. In de verplichte regeling is het normaal dat het attest aanvaard wordt na het verstrijken van de termijn. Dit is niet het geval in de facultatieve regeling.

De staatssecretaris vraagt dat de amendementen nrs 30, 19 en 59 ingetrokken of verworpen worden.

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat hij bereid is zijn amendement in te trekken. Hij wijst echter op artikel 9, § 4, dat de tehuurstelling verbiedt ingeval het bewijs geweigerd is, en tot gevolg zal hebben dat geen enkele eigenaar ooit een vrijwillige aanvraag zal indienen. De verhuurder moet immers alle ten onrechte geïnde huur teruggeven als zijn woning gesloten wordt.

De staatssecretaris antwoordt dat de verhuurders gebruik zullen maken van deze regeling want als ze dat niet doen en als hun woning na een klacht ongezond wordt verklaard, zullen ze een boete moeten betalen.

Stemmingen

Amendement nr. 18 wordt verworpen met 7 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 59 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 30 wordt ingetrokken door de indiener.

Artikel 9 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1, bij 4 onthoudingen.

De heer Alain Daems verantwoordt zijn onthouding en wenst dat de Regering voor voldoende personeel zorgt voor de werking van de gewestelijke inspectiedienst.

Artikel 10 Amendement nr. 26

De heer Alain Daems preciseerd dat dit amendement verband houdt met het verworpen amendement nr. 25. Dit amendement wordt een verhuurvergunning. De Ecolo-fractie vreest dat de huidige regeling de huisjesmelkers nog steeds vrij spel laat.

De spreker trekt zijn amendement nr. 26 in, aangezien de standpunten bekend zijn.

Amendements n° 69 et n° 20

MM. Joël Riguelle et Alain Daems, auteurs respectifs de ces amendements, signalent que ces amendements s'inscrivent dans la logique des délais.

Amendement n° 70

M. Joël Riguelle précise que cet amendement se situe dans la logique du Collège du Logement.

Amendement n° 21

M. Alain Daems précise qu'il s'agit du pendant de l'article 9, § 4. Ici, on se trouve dans une procédure spécifique pour les petits logements et pour les logements meublés.

Le secrétaire d'Etat répond que cette disposition n'est pas nécessaire, car on fait alors application de l'article 5 : nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences minimales.

M. Alain Daems pense qu'il ne s'agit pas de l'application de l'article 5, car on se trouve dans une procédure spécifique.

M. Jérôme Sohier précise que l'absence d'un paragraphe 4 à cet article correspond à la situation de droit. La raison d'être du paragraphe 4 de l'article 9 est qu'il ne faut pas obligatoirement avoir un certificat. Dans le cas de l'attestation, il en faut une. En l'absence d'attestation, il est logique qu'on ne puisse pas louer.

M. Alain Daems fait remarquer que l'article 5 est valable en toutes circonstances. Mais il faut prévoir dans cet article 10 la sanction d'un refus.

Le secrétaire d'Etat rappelle que l'on se trouve dans une procédure obligatoire, et que le fait de ne pas pouvoir louer en l'absence d'attestation va de soi.

Votes

L'amendement n° 69 est rejeté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement n° 20 est rejeté par 9 voix contre 3 et 1 abstention.

L'amendement n° 70 est rejeté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement n° 31 est retiré par son auteur.

Amendementen nr. 69 en nr. 20

De heren Joël Riguelle en Alain Daems, de respectieve indieneren van deze amendementen, wijzen erop dat deze amendementen streven naar coherentie in de termijnen.

Amendement nr. 70

De heer Joël Riguelle wijst erop dat dit amendement past in het kader van het College voor de huisvesting.

Amendement nr. 21

De heer Alain Daems preciseert dat het om de tegenhanger van artikel 9, § 4 gaat. Het gaat hier om een specifieke procedure voor de kleine woningen en de gemeubelde woningen.

De staatssecretaris antwoordt dat deze bepaling overbodig is, want dan wordt artikel 5 toegepast : niemand mag een woning te huur stellen die niet aan de minimumverplichtingen beantwoordt.

Volgens de heer Alain Daems gaat het niet om de toepassing van artikel 5, want het gaat om een specifieke procedure.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat dit artikel geen 4de paragraaf heeft, gelet op de rechtstoestand. De bestaansreden van artikel 9, § 4, is dat een conformiteitsbewijs niet verplicht is. Een conformiteitattest is wel verplicht. Bij gebreke van een attest is het logisch dat men geen woning mag verhuren.

De heer Alain Daems merkt op dat artikel 5 in alle omstandigheden geldt. In artikel 10 moet echter een sanctie voor een weigering opgenomen worden.

De staatssecretaris herinnert eraan dat men te maken heeft met een verplichte procedure en dat het evident is dat men geen woning kan verhuren als er geen attest is.

Stemmingen

Amendement nr. 69 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 20 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 70 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 31 wordt ingetrokken door de indiener.

L'amendement n° 21 est rejeté par 9 voix contre 4.

L'article 10 est adopté par 9 voix contre 4.

M. Alain Daems annonce qu'il redéposera l'amendement n° 21 en séance.

Article 11
Amendement n° 60

M. Joël Riguelle estime qu'il est intéressant que le Parlement soit au courant de cette liste dépersonnalisée.

Le secrétaire d'Etat rappelle que l'on a prévu une procédure d'évaluation des normes tous les cinq ans. Le Gouvernement a donc de toute façon l'obligation d'informer le Parlement.

M. Joël Riguelle retire l'amendement n° 60.

Amendement n° 61

M. Joël Riguelle estime qu'il est utile d'avoir une information complète sur les motifs qui ont conduit au refus des attestations et certificats.

Le secrétaire d'Etat n'y est pas favorable, car il s'agit de la vie privée des gens.

M. Joël Riguelle précise que l'article 11 dit bien qu'il s'agit d'une liste dépersonnalisée. On ne porte donc pas atteinte à la vie privée des personnes. Par contre, avoir ces renseignements permettrait une approche plus fine de la problématique.

M. Claude Michel estime que, du point de vue statistique, il serait intéressant d'avoir une typologie des motifs de refus. Cela permettrait d'affiner la statistique et d'identifier les motifs de refus.

Le secrétaire d'Etat y consent.

Votes

L'amendement n° 61 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 11, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Amendement nr. 21 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 10 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

De heer Alain Daems kondigt aan dat hij amendement nr. 21 opnieuw zal indienen.

Artikel 11
Amendement nr. 60

De heer Joël Riguelle vindt het nuttig dat het Parlement op de hoogte is van die geanonimiseerde lijst.

De staatssecretaris herinnert eraan dat er een procedure is vastgelegd om de normen om de vijf jaar te evalueren. De Regering is dus sowieso verplicht het Parlement te informeren.

De heer Joël Riguelle trekt amendement nr. 60 in.

Amendement nr. 61

De heer Joël Riguelle vindt het nuttig dat men volledig geïnformeerd wordt over de redenen voor de weigering van een attest of een bewijs.

De staatssecretaris is daar geen voorstander van, want het betreft de persoonlijke levenssfeer van de mensen.

De heer Joël Riguelle preciseert dat artikel 11 duidelijk stelt dat het om een geanonimiseerde lijst gaat. Er is geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van mensen. Die gegevens zouden het daarentegen wel mogelijk maken om de problematiek beter te kunnen benaderen.

De heer Claude Michel vindt dat het vanuit statistisch opzicht interessant zou zijn om over een typologie van de redenen voor de weigering te kunnen beschikken. Daarmee zouden de statistieken verfijnd en de redenen voor de weigering geïdentificeerd kunnen worden.

De staatssecretaris geeft dat toe.

Stemmingen

Amendement nr. 61 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 11 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Article 12
Amendement n° 62

M. Joël Riguelle justifie cet amendement, qui permettrait d'éviter qu'un propriétaire ne soit victime d'une plainte abusive.

Le secrétaire d'Etat rappelle que c'est celui qui fait la demande qui subit la charge. Si le locataire introduit une plainte et que celle-ci est refusée, c'est au locataire d'assumer la charge financière de la plainte.

M. Joël Riguelle demande qui paiera la facture s'il faut un expert.

Le secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit du demandeur.

M. Joël Riguelle demande où cela se trouve mentionné.

Le secrétaire d'Etat répond que c'est le Gouvernement qui fixera ces détails.

M. Jean-Pierre Cornelissen signale que le seul fait d'avoir posé la question, et que le secrétaire d'Etat y ait répondu dans les travaux parlementaires, permet que la clarté soit établie.

M. Joël Riguelle retire donc cet amendement n° 62.

M. Alain Daems fait remarquer que le locataire n'a que le recours de la plainte, et ne peut pas demander lui-même l'établissement d'un certificat. Mais l'intervenant estime que les frais seront différents selon qu'il s'agit d'une plainte ou d'un certificat. L'intervenant souhaite donc une clarification. Il serait souhaitable que le locataire puisse demander un certificat, de manière non agressive.

Le secrétaire d'Etat précise que si le locataire avait cette possibilité, il devrait de toute façon payer les frais.

M. Alain Daems estime que s'il y a deux alinéas distincts à l'article 12, l'un pour la délivrance du certificat, l'autre pour le dépôt d'une plainte, c'est que les frais doivent être distincts.

M. Jérôme Sohier fait remarquer que le demandeur, par le fait même qu'il introduise une demande, engage des frais. La raison pour laquelle il y a des alinéas différents, c'est que dans le premier cas, c'est le bailleur qui fait la demande, tandis que dans le deuxième cas, c'est le locataire qui initie la plainte. Si la plainte n'est pas fondée, le locataire paiera la même chose que ce que paierait le propriétaire. Si la plainte aboutit, le propriétaire devra payer les frais. Le Gouvernement remboursera donc le locataire.

Artikel 12
Amendement nr. 62

De heer Joël Riguelle verantwoordt dit amendement, waarmee voorkomen zou kunnen worden dat een eigenaar het slachtoffer wordt van een onrechtmatige klacht.

De staatssecretaris wijst erop dat degene die de aanvraag indient, de kosten ervan verschuldigd is. Als de huurder een klacht indient en die klacht geweigerd wordt, dan is de huurder de kosten ingevolge de indiening van de klacht verschuldigd.

De heer Joël Riguelle vraagt wie de rekening betaalt als de hulp van een deskundige ingeroepen moet worden.

De staatssecretaris antwoordt dat de aanvrager dat moet doen.

De heer Joël Riguelle vraagt waar dat vermeld staat.

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering die details zal bepalen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen wijst erop dat door het feit alleen al dat de vraag gesteld is en dat de staatssecretaris geantwoord heeft tijdens de parlementaire werkzaamheden, er duidelijkheid ontstaat.

De heer Joël Riguelle trekt derhalve amendement nr. 62 in.

De heer Alain Daems merkt op dat de huurder alleen een beroep kan instellen middels de klacht en zelf geen aanvraag kan indienen voor een bewijs. De spreker meent echter dat de kosten zullen verschillen naargelang het een klacht of een bewijs betreft. De spreker wenst bijgevolg dat dit verduidelijkt wordt. Het is wenselijk dat de huurder een bewijs kan aanvragen, zonder daarmee iemand tegen de haren in te strijken.

De staatssecretaris zegt dat als de huurder die mogelijkheid had, hij toch de kosten zou moeten betalen.

De heer Alain Daems vindt dat, aangezien artikel 12 uit twee afzonderlijke leden bestaat, een voor de aflevering van het bewijs en een voor het indienen van een klacht, er ook een onderscheid tussen de kosten moet worden gemaakt.

De heer Jérôme Sohier merkt op dat de aanvrager, omdat hij een aanvraag indient, kosten verschuldigd is. De reden dat er twee afzonderlijke leden zijn, is dat in het eerste geval de verhuurder degene is de aanvraag indient, terwijl in het tweede geval de huurder degene is die de klacht indient. Indien de klacht niet gegrond is, dan betaalt de huurder hetzelfde bedrag als wat de eigenaar zou hebben betaald. Als de klacht gegrond blijkt te zijn, dan betaalt de eigenaar de kosten. De Regering betaalt de huurder dus terug.

M. Stefan Verschuere précise que s'il y a deux alinéas, c'est que le demandeur paiera de toute façon pour le certificat. Pour la plainte, la question est de savoir qui sera la personne redevable.

M. Alain Daems estime que cet article est peu clair. L'intervenant émet la crainte que l'on prive un locataire d'initier la procédure la moins lourde. En effet, la procédure la plus lourde serait aussi la plus chère.

Vote

L'article 12 est adopté par 9 voix contre 3.

Article 13 Amendement n° 44

Le secrétaire d'Etat annonce que cet amendement est une précision apportée au texte, qui répare un oubli. On en retrouve la justification à la page 19 du projet, dans le commentaire des articles.

M. Stefan Verschuere précise que cet amendement prévoit la fermeture immédiate du logement lorsque celui-ci est gravement dangereux ou susceptible de mettre en péril la sécurité des locataires, sans que des travaux et aménagements ne puissent y remédier à court terme.

M. Alain Daems signale que l'on fait référence ici au délai de 8 mois.

M. Stefan Verschuere explique que le délai de 8 mois a été repris par cohérence avec la précédente disposition, se trouvant au § 3, alinéa 4, du même article.

M. Alain Daems comprend la logique de ce délai de 8 mois dans le cas du bail à rénovation. En effet, au bout de 8 mois, on peut constater que les travaux ont été faits ou pas. Mais dans ce cas-ci, le délai est contestable. Il faudrait peut-être le remplacer par un « délai raisonnable ».

M. Jean-Pierre Cornelissen se méfie de la formulation de « délai raisonnable ». Parfois, de tels délais durent neuf ans. Le Région bruxelloise est bien placée pour le savoir !

M. Alain Daems signale que dans ce cas-ci, le non-respect du délai est passible d'un recours devant les tribunaux.

M. Jérôme Sohier estime que si l'on prévoit un dispositif dans une norme, la formulation vague de « délai raisonnable » est dangereuse. Il vaut mieux alors quantifier le délai dans le dispositif.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat als er twee leden zijn, dat is omdat de aanvrager sowieso voor het bewijs betaalt. Voor de klacht rijst de vraag wie er gaat betalen.

De heer Alain Daems vindt dit artikel nogal onduidelijk. De spreker vreest dat de huurder de minst zware procedure niet zal kunnen instellen. De zwaarste procedure zou immers ook de duurste zijn.

Stemming

Artikel 12 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

Artikel 13 Amendement nr. 44

De staatssecretaris deelt mee dat de tekst met dit amendement wordt gepreciseerd, om een vergetelheid op te vangen. De verantwoording vindt men terug op bladzijde 19 van het ontwerp, in de toelichting bij de artikelen.

De heer Stefan Verschuere zegt dat dit amendement bepaalt dat een woning onmiddellijk gesloten wordt als die zeer gevaarlijk is of de veiligheid van de huurders in gevaar dreigt te brengen zonder dat werken en verbouwingen daar op korte termijn verandering in kunnen brengen.

De heer Alain Daems wijst erop dat men hier verwijst naar de termijn van 8 maanden.

De heer Stefan Verschuere legt uit dat de termijn van 8 maanden hier ook opgenomen is met het oog op de overeenstemming met de vorige bepaling in § 3, lid 4 van hetzelfde artikel.

De heer Alain Daems begrijpt de logica van die termijn van 8 maanden in geval van een renovatieovereenkomst. Na 8 maanden kan men inderdaad vaststellen of de werken al dan niet uitgevoerd zijn. In dit geval kan men de termijn echter betwisten. De termijn zou wellicht vervangen moeten worden door een « redelijke termijn ».

De heer Jean-Pierre Cornelissen staat huiverig tegenover de woorden « redelijke termijn ». Soms duren zulke termijnen negen jaar ! Dat zou het Brussels Gewest moeten weten !

De heer Alain Daems merkt op dat als de termijn niet gerespecteerd wordt, men in dit geval een beroep kan instellen bij de rechtbank.

De heer Jérôme Sohier vindt dat als er regeling wordt vastgelegd door middel van een norm, de vage formulering « redelijke termijn » gevaarlijk is. Het is dan beter om de termijn in de regeling vast te leggen.

M. Joël Riguelle demande si les deux seules causes pour lesquelles on peut fermer le logement sont d'une part la sécurité du locataire et d'autre part le non-respect du délai de 8 mois.

Le secrétaire d'Etat répond par l'affirmative.

M. Alain Daems demande que l'on précise exactement ce que recoupe ce délai de 8 mois.

M. Jérôme Sohier répond que quantifier un délai est plus sûr pour la sécurité juridique.

M. Alain Daems estime que ce délai pose de nombreux problèmes : par exemple, ce délai court-il pendant le congé du bâtiment ?

M. Jean-Pierre Cornelissen pense que c'est au Gouvernement à apprécier l'application d'un tel délai. Entre un délai chiffré et un vague délai, il ne faut pas hésiter. 8 mois est peut-être trop court, mais ne pas le quantifier du tout serait beaucoup plus dangereux pour la sécurité juridique.

Le secrétaire d'Etat propose de modifier l'amendement n° 44 comme suit : « § 5 – Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue. ». Le deuxième alinéa reste tel quel.

M. Alain Daems juge que la formulation est bonne.

Amendements nos 68 et 63

M. Michel Lemaire justifie son amendement n° 68, en précisant que c'est la mauvaise volonté du bailleur qui peut être constitutive d'un comportement fautif. Le mot « comportement » est moins précis. Par ailleurs, si la volonté de l'ordonnance est de protéger le plus faible, on peut aussi trouver de la mauvaise volonté de la part de l'occupant.

Le secrétaire d'Etat répond que le concept de « mauvaise volonté » est un jugement subjectif. Comment va-t-on démontrer la mauvaise volonté ? Le mot « comportement » désigne quelque chose de plus large, et permet plus de latitude au juge.

M. Jérôme Sohier précise, sur la question de la visite du logement en vertu d'une autorisation du juge de police, qu'il suffit qu'une mesure législative permette de visiter un logement. Le Conseil d'Etat n'a en effet rien eu à redire à cette

De heer Joël Riguelle vraagt of de enige twee redenen om een huis te kunnen sluiten, enerzijds de veiligheid van de huurder is en anderzijds het niet naleven van de termijn van 8 maanden.

De staatssecretaris bevestigt dat.

De heer Alain Daems vraagt om precies te bepalen waarmee die termijn van 8 maanden overeenstemt.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat er een grotere rechtszekerheid is als men een termijn bepaalt.

De heer Alain Daems vindt dat die termijn veel problemen stelt : bijvoorbeeld, loopt die termijn verder tijdens het bouwverlof ?

De heer Jean-Pierre Cornelissen denkt dat het aan de Regering is om de toepassing van een dergelijke termijn te beoordelen. Men moet niet aarzelen als men de keuze heeft tussen een vastgelegde termijn en een vage termijn. Acht maanden is misschien te kort, maar helemaal geen termijn vastleggen zou nog veel gevaarlijker zijn voor de rechtszekerheid.

De staatssecretaris stelt voor om amendement nr. 44 als volgt te wijzigen : « § 5 – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar zouden kunnen brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het door artikel 14 voorziene verbod onmiddellijk aan de verhuurder betekenen. Indien er voor de woning een conformiteitsattest werd afgeleverd, wordt dit attest in dergelijk geval onmiddellijk opgeschort. ». Het tweede lid blijft ongewijzigd.

De heer Alain Daems vindt die formulering goed.

Amendementen nrs 68 en 63

De heer Michel Lemaire verantwoordt zijn amendement nr. 68 door te zeggen dat de kwaadwilligheid van de verhuurder als foutief gedrag beschouwd kan worden. Het woord « gedrag » is minder precies. Als het doel van de ordonnantie is de zwakste te beschermen, dan kan men overigens ook bij de bewoner kwaadwilligheid vaststellen.

De staatssecretaris antwoordt dat het begrip « kwaadwilligheid » een subjectieve beoordeling is. Hoe kan men kwaadwilligheid aantonen ? Het woord « gedrag » duidt iets ruimers aan en geeft de rechter meer bewegingsvrijheid.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat, voor wat betreft de kwestie van het bezoek van de woning krachtens een machtiging van de politierechter, het volstaat een wettelijke maatregel te hebben voor het bezoek van de woning.

disposition. Mais il n'est pas question de rentrer de force. Si le locataire ne le permet pas, c'est la présomption qui jouera en sa défaveur.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si le Service ne sait pas rentrer et visiter le logement par mauvaise volonté du locataire.

M. Jérôme Sohier répond que le propriétaire a le droit d'exiger que son locataire permette la visite du logement. A défaut, il s'agit d'une faute grave du locataire qui peut entraîner la résiliation du contrat par le juge de paix. En effet, il y a une obligation d'exécution de bonne foi des contrats.

M. Michel Lemaire confirme que dans les contrats de bail, une clause prévoit habituellement des modalités de visite par le propriétaire, par exemple en cas de vente du bien. Mais il peut toujours y avoir de la mauvaise volonté dans le chef du locataire. Et par ailleurs, que se passe-t-il si le bailleur est à l'étranger et que le Service d'inspection régionale ne peut pas rentrer dans le logement: la présomption fonctionnera donc dans ce cas ?

M. Jérôme Sohier se demande pourquoi le locataire s'opposerait à une visite d'inspection. Il y a un principe d'exécution de bonne foi de tous les contrats (article 1134, alinéa 3 du Code Civil).

M. Michel Lemaire justifie son amendement n° 63, visant à supprimer la possibilité pour le délégué du Gouvernement de visiter l'appartement. M. Michel Lemaire s'en réfère à sa justification écrite : c'est au Service d'inspection régionale et pas au fonctionnaire-délégué d'effectuer de telles visites.

M. Jérôme Sohier répond que c'est le fonctionnaire-délégué de l'article 9, § 3, en tant qu'instance d'appel, qui est amené à revisiter le logement suite à un recours du bailleur.

M. Michel Lemaire retire dans ce cas l'amendement n° 63.

M. Alain Daems demande la division sur le vote de l'amendement n° 68. En effet, un locataire pourrait s'opposer à la visite, par exemple parce qu'il a peur du Service d'Inspection, qui mettrait à jour les dégâts qu'il a pu faire lui-même. Il serait bon d'avoir un recours au Tribunal de police.

M. Michel Lemaire marque son accord pour la division sur le vote de son amendement.

De Raad van State heeft immers niets ingebracht tegen deze bepaling. Er is echter geen sprake van dat men zich met geweld toegang verschaft. Als de huurder zijn toestemming niet geeft, dan zal het vermoeden in zijn nadeel werken.

De heer Michel Lemaire vraagt wat gebeurt als de Dienst de woning niet kan bezoeken omdat de huurder te kwader trouw is en de Dienst niet wil binnenlaten ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de eigenaar het recht heeft om te eisen dat zijn huurder de woning laat bezoeken. Als de huurder dat niet doet, begaat hij een grove fout die ertoe kan leiden dat de vrederechter het contract ontbindt. Er is immers een verplichting tot het te goeder trouw uitvoeren van de contracten.

De heer Michel Lemaire bevestigt dat er normaliter een clausule in het huurcontract is opgenomen die de bezoeksvoorwaarden voor de eigenaar bepaalt, bijvoorbeeld wanneer het goed te koop wordt gesteld. Er kan altijd sprake zijn van kwaadwilligheid bij de huurder. Wat gebeurt er bovendien als de verhuurder in het buitenland verblijft en de Gewestelijke Inspectiedienst de woning niet kan betreden : speelt het vermoeden in dat geval ?

De heer Jérôme Sohier vraagt zich af waarom de huurder zich zou verzetten tegen een inspectiebezoek. Voor alle contracten geldt het principe dat ze te goeder trouw ten uitvoer moeten worden gebracht (artikel 1134, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek).

De heer Michel Lemaire verantwoordt zijn amendement nr. 63, waarmee de mogelijkheid die de gemachtigd ambtenaar van de regering heeft om de woning te bezoeken afgeschaft zou worden. De heer Michel Lemaire verwijst naar zijn schriftelijke verantwoording : het is aan de Gewestelijke Inspectiedienst en niet aan de gemachtigd ambtenaar om de woning te bezoeken.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de gemachtigd ambtenaar uit artikel 9, § 3, als beroepsinstantie, degene is die de woning vervolgens opnieuw bezoekt naar aanleiding van een door de verhuurder ingesteld beroep.

De heer Michel Lemaire trekt in dat geval amendement nr. 63 in.

De heer Alain Daems vraagt om een afzonderlijke stemming over amendement nr. 68. Een huurder zou zich immers kunnen verzetten tegen het bezoek, bijvoorbeeld omdat hij bang is voor de Inspectiedienst, die schade zou kunnen vaststellen die hij zelf heeft veroorzaakt. Het zou goed zijn om een mogelijkheid tot beroep bij de Politie-rechtbank te hebben.

De heer Michel Lemaire stemt in met de afzonderlijke stemming over zijn amendement.

Amendement n° 22

M. Alain Daems renvoie à sa justification écrite.

Le secrétaire d'Etat déclare ne pas avoir de problème pour accepter cet amendement. En effet, plusieurs membres de la commission souhaitaient que les pouvoirs locaux soient informés à l'avance d'une possibilité de délogement.

Amendement n° 54

M. Alain Daems justifie cet amendement, en ce qu'il se trouve dans la ligne de l'amendement qui visait à rétablir un équilibre entre les droits du locataire et du bailleur. Si la décision est contraire à son intérêt, le locataire pourrait introduire un recours contre une décision négative.

Le secrétaire d'Etat ne peut accepter cet amendement. En effet, il ne faut pas multiplier les procédures de recours. Si la décision ne lui convient pas, un locataire pourrait toujours introduire une nouvelle plainte.

M. Alain Daems fait remarquer que si le locataire introduit une nouvelle plainte, il faudra une nouvelle visite. Lui donner une possibilité de recours serait quand même plus simple. Il en va de même avec la procédure devant le Collège d'urbanisme. Un recours est un principe général de droit. On l'applique dans toute une série de domaines, pour une question de justice.

M. Michel Lemaire est très sensible à ce qui vient d'être dit. Si un locataire n'est pas content de la décision, il pourrait éventuellement tout faire recommencer.

M. Stefan Verschuere précise que le recours reviendrait de toute façon à réexaminer toute la procédure.

M. Alain Daems estime que sur le principe, on donne la même possibilité au locataire qu'au bailleur qui, lui, dispose de ce recours. Cet amendement essaie de rétablir l'égalité. Il ne s'agit pas de la même instance, puisque le bailleur peut introduire un recours au Gouvernement ou auprès du fonctionnaire-délégué.

M. Stefan Verschuere fait remarquer que de toute façon l'instance supérieure est à nouveau saisie de l'entière du dossier.

M. Jean-Pierre Cornelissen estime qu'une ouverture peut-être faite dans ce cas-ci. Cet amendement ne pose pas de problèmes au groupe MR.

Amendement nr. 22

De heer Alain Daems verwijst naar zijn schriftelijke verantwoording.

De staatssecretaris zegt dat hij er geen probleem mee heeft om dit amendement te aanvaarden. Verschillende commissieleden wensen inderdaad dat de lokale overheden van tevoren geïnformeerd worden over een mogelijke uithuiszetting.

Amendement nr. 54

De heer Alain Daems verantwoordt dit amendement, dat in de lijn ligt van het amendement dat een herstel van het evenwicht tussen de rechten van de huurder en de verhuurder beoogt. Als de beslissing tegen het belang van de huurder ingaat, kan hij een beroep instellen tegen een negatieve beslissing.

De staatssecretaris kan dit amendement niet aanvaarden. Men moet de procedures voor het instellen van een beroep niet vermenigvuldigen. Als de huurder het niet eens is met de beslissing, kan hij altijd een nieuwe klacht indienen.

De heer Alain Daems merkt op dat als de huurder een nieuwe klacht indient, de woning opnieuw bezocht moet worden. Het zou toch eenvoudiger zijn om hem de mogelijkheid te bieden een beroep in te stellen. Dat geldt ook voor de procedure bij het Stedenbouwkundig College. Een beroep is een algemeen rechtsbeginsel. Het wordt in veel domeinen toegepast voor rechtsgeschillen.

De heer Michel Lemaire hecht veel belang aan wat er zojuist gezegd is. Als een huurder niet tevreden is met de beslissing, kan hij eventueel de hele procedure laten overdoen.

De heer Stefan Verschuere zegt dat een beroep er sowieso op zou neerkomen dat de hele procedure opnieuw onderzocht wordt.

De heer Alain Daems meent dat men met dit principe dezelfde mogelijkheid biedt aan de huurder als aan de verhuurder, die al een beroep kan instellen. Door middel van dit amendement tracht men de gelijkheid te herstellen. Het gaat niet om dezelfde instantie, aangezien de verhuurder een beroep kan instellen bij de Regering of de gemachtigde ambtenaar.

De heer Stefan Verschuere merkt op dat de hogere instantie sowieso het gehele dossier opnieuw zal onderzoeken.

De heer Jean-Pierre Cornelissen vindt dat er in dit geval een opening kan worden gecreëerd. De MR-fractie heeft geen problemen met dit amendement.

Le secrétaire d'Etat accepte donc cet amendement.

Votes

L'amendement n° 68a est rejeté par 11 voix contre 1.

L'amendement n° 68b est rejeté par 8 voix contre 4.

L'amendement n° 22 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 54 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 67 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 44, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'article 13, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 14 Amendement n° 52

M. Alain Daems explique que cet amendement a deux objets, sans changer profondément le sens de l'article.

D'une part, il apporte une précision en ce qu'il dispose que le gouvernement prend un arrêté d'interdiction. En effet, l'article 13, § 1^{er}, dernière phrase, ainsi que l'article 13, au milieu du § 3, parle de « l'interdiction », mais ne disent pas qui prend l'interdiction. Il faut que les responsabilités soient clairement clarifiées.

D'autre part, l'amendement précise que le gouvernement veille à l'exécution de la décision en s'assurant du concours des différentes autorités compétentes. Cette idée s'inscrit dans la foulée d'un amendement à l'article 13 qui avait été approuvé, et qui veillait à ajouter les CPAS comme autorités associées.

Le Secrétaire d'Etat répond que cet amendement risque d'alourdir inutilement la procédure. En effet, il n'est dit nulle part que c'est le gouvernement qui doit prendre la décision de l'interdiction de mettre un logement en location. La formulation est beaucoup plus large. Le gouvernement n'intervient pas systématiquement. En effet, s'il fallait chaque fois une décision du gouvernement lorsque le service d'inspection repère un logement insalubre, le gouvernement ne ferait plus que ça.

En ce qui concerne le deuxième aspect de l'amendement défendu par M. Alain Daems, le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il existe un amendement prévu par ailleurs.

De staatssecretaris aanvaardt dit amendement derhalve.

Stemmingen

Amendement nr. 68a wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1.

Amendement nr. 68b wordt verworpen met 8 stemmen tegen 4.

Amendement nr. 22 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 54 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 67 wordt ingetrokken door de indiener.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 44 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 13 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 14 Amendement nr. 52

De heer Alain Daems legt uit dat dit amendement ingediend is om twee doelen te bereiken, zonder de inhoud van het artikel grondig te wijzigen.

Eenzijds wordt er verduidelijkt dat de Regering een besluit tot verbod neemt. In artikel 13, § 1, laatste zin en in artikel 13, in het midden van § 3, wordt er gesproken van een verbod, maar wordt niet vermeld wie dat verbod oplegt. De verantwoordelijkheden moeten duidelijk vermeld worden.

Anderzijds preciseert het amendement dat de Regering erop toeziet dat de beslissing uitgevoerd wordt in samenwerking met de verschillende bevoegde autoriteiten. Dat idee sluit aan op een amendement op artikel 13 dat goedgekeurd is en waarmee de OCMW's als geassocieerde autoriteiten worden toegevoegd.

De staatssecretaris antwoordt dat dit amendement de procedure onnodig dreigt te verzwaren. Er wordt inderdaad nergens vermeld dat de Regering de beslissing op het verbod om een goed te verhuren, dient te nemen. De formulering is veel ruimer. De Regering treedt niet automatisch op. Als de Regering, telkens wanneer de Inspectiedienst een ongezonde woning opspoort, een beslissing zou moeten nemen, dan zou de Regering niets anders meer doen.

Wat betreft het tweede aspect van het amendement dat de heer Alain Daems verdedigt, wijst de staatssecretaris erop dat er een ander amendement is.

M. Stefan Verschuere fait remarquer que l'amendement qui avait été accepté à l'article 13 (amendement n° 22) prévoyait que lorsqu'un constat d'insalubrité était établi, on le notifie au CPAS pour qu'il puisse prendre des mesures préventives. L'interdiction, quant à elle, soit découle de l'expiration de la période de 8 mois, soit prend cours immédiatement si le logement est dangereux. Mais il n'y a pas d'arrêté spécifique. L'interdiction est la conséquence du constat de non-habitabilité.

Du reste, c'est au bourgmestre de faire exécuter l'interdiction.

Amendements n°s 82 et 83

M. Vincent De Wolf se dit prêt à retirer son amendement n° 82, prévoyant que c'est au Service d'inspection régionale à faire exécuter l'interdiction, si le gouvernement marque son accord sur l'amendement n° 83. Celui-ci dispose que c'est le bourgmestre qui veille à l'exécution de la décision s'il est sûr de pouvoir reloger les personnes. Ainsi, on rencontrerait l'idée exprimée dans l'amendement de M. Alain Daems.

M. Alain Daems ne comprend par l'argumentation qui lui est opposée. En effet, l'interdiction découle des dispositions de l'article 13. Mais il y a bien un acte qui est notifié.

M. Stefan Verschuere répond qu'il ne s'agit pas d'un acte administratif, mais de la conséquence de l'acte. L'acte est le constat de non-conformité. La conséquence de cet acte est l'interdiction.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que la proposition de M. Vincent De Wolf (amendement n° 83) identifie clairement la personne qui fait exécuter la décision. Cette formulation-là est donc préférable car elle n'impose pas le passage au gouvernement pour chaque décision.

M. Alain Daems reconnaît qu'il n'est pas inintéressant que le gouvernement n'intervienne pas à chaque décision d'interdiction. En ce sens, prévoir que c'est le bourgmestre qui fait exécuter est beaucoup plus précis. Mais le problème est de s'en remettre à la bonne volonté variable du bourgmestre. En effet, certaines communes sont volontaristes en la matière, d'autres pas.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'il estime logique que ce soit le service d'inspection qui fasse exécuter la décision. Mais s'il y a deux hypothèses selon lesquelles le logement doit être fermé, l'une découlant du Code du logement et l'autre découlant de l'insalubrité en vertu de l'article 135 de la nouvelle loi communale, alors l'intervenant est favorable à ce que ce soit le bourgmestre, en tant qu'autorité adminis-

De heer Stefan Verschuere merkt op dat het amendement dat voor artikel 13 goedgekeurd is (amendement nr. 22) bepaalt dat als vastgesteld is dat een woning ongezond is, het OCMW daarvan op de hoogte dient te worden gesteld, zodat het preventieve maatregelen kan nemen. Het verbod volgt op het verstrijken van de periode van 8 maanden of treedt onmiddellijk in werking als de woning gevaarlijk is. Er is echter geen specifiek besluit. Het verbod is het gevolg van de vaststelling dat een woning onbewoonbaar is.

Voor het overige zorgt de burgemeester ervoor dat het verbod uitgevoerd wordt.

Amendementen nrs 82 en 83

De heer Vincent De Wolf zegt dat hij bereid is zijn amendement nr. 82, dat bepaalt dat de Gewestelijke Inspectiedienst het verbod moet uitvoeren, in te trekken als de Regering instemt met amendement nr. 83. Amendement nr. 83 bepaalt dat de burgemeester toeziet op de uitvoering van de beslissing als hij zeker weet dat hij de mensen elders kan huisvesten. Zo komt men tegemoet aan het idee dat in het amendement van de heer Alain Daems naar voren wordt gebracht.

De heer Alain Daems begrijpt de tegenargumentatie niet. Het verbod volgt uit de bepalingen van artikel 13. Er is echter een besluit dat betekend wordt.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat het geen administratief besluit betreft, maar het gevolg van dat besluit. Het besluit is de vaststelling dat een woning niet aan de vereisten beantwoordt. Het gevolg van dat besluit is het verbod.

De staatssecretaris merkt op dat het voorstel van de heer Vincent De Wolf (amendement nr. 83) duidelijk aanduidt wie die de beslissing moet uitvoeren. Die formulering heeft dus de voorkeur omdat daarmee niet opgelegd wordt dat de Regering bij iedere beslissing tussenbeide komt.

De heer Alain Daems erkent dat het niet onzinnig is dat de Regering niet hoeft op te treden bij iedere beslissing tot verbod. In die zin is het veel duidelijker om te bepalen dat de burgemeester met de uitvoering wordt belast. Het probleem is dat men afhankelijk is van de variërende goede trouw van de burgemeester. Bepaalde gemeenten zijn ter zake actief, andere niet.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat hij het logisch vindt dat de Inspectiedienst die beslissing uitvoert. Als er echter twee gevallen zijn waarin een woning gesloten moet worden, het ene uit hoofde van de Huisvestingscode en het andere wegens de ongezondheid krachtens artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, dan is de spreker er voorstander van dat de burgemeester, als administratieve autoriteit, de

trative, qui fasse exécuter la décision. En effet, si le bourgmestre n'y veille pas, il engage sa responsabilité même pénale. C'est la même chose pour les maisons de repos.

M. Jean-Pierre Cornelissen partage le point de vue de M. Vincent De Wolf. La dernière phrase de l'amendement de M. Daems parlant du « concours des différentes autorités compétentes » risque de créer la confusion, voire le conflit. C'est pourquoi, il faut faire confiance au bourgmestre.

M. Stefan Verschuere ajoute que le bourgmestre agit ici comme fonctionnaire d'une autorité déconcentrée, pas en tant qu'autorité politique. En matière de police, il n'y a d'ailleurs que le bourgmestre qui puisse exécuter la décision.

M. Vincent De Wolf suggère d'ajouter en fin de son amendement n° 83, que le bourgmestre veille à l'exécution après avoir, le cas échéant, exploré toutes les possibilités de relogement auprès des acteurs concernés, afin de rencontrer les préoccupations de M. Alain Daems.

M. Michel Lemaire fait remarquer que l'amendement de M. Vincent De Wolf ressemble furieusement à la situation actuelle, où l'on constate un problème, et où le bourgmestre ne fait pas exécuter la décision.

M. Alain Daems souhaite dissiper tout malentendu : il n'est pas systématiquement contre les bourgmestres chaque fois qu'on parle de politique différenciée des communes. Un constat peut néanmoins être fait : en matière de logement, il n'y a pas le même volontarisme d'une commune à l'autre. Combien de temps cela va-t-il prendre « d'explorer toutes les possibilités de relogement » ? Cela va-t-il durer quinze jours ou plus ?

M. Vincent De Wolf rappelle qu'on ne se trouve pas ici dans l'autonomie communale. Le bourgmestre exécute dans ce cas-ci les décisions de l'autorité supérieure. S'il n'est pas précisé qu'il doit veiller au relogement, il devra exécuter aveuglément la décision. Par contre, si on le précise et que le bourgmestre ne le fait pas, il engagera sa responsabilité.

M. Alain Daems demande combien de temps cela mettra-t-il pour explorer les possibilités de relogement ?

M. Vincent De Wolf répond que cela devra mettre un temps raisonnable.

M. Jérôme Sohier précise que le bourgmestre a le pouvoir de traiter les dossiers à sa façon. On ne peut pas lui mettre de délai. Ce qui va surtout garantir la célérité de son action, ce sont les rapports entre le bourgmestre et la Région. Le bourgmestre va être obligé de se justifier, comme tout fonctionnaire vis-à-vis de son autorité hiérarchique.

beslissing laat uitvoeren. Als de burgemeester daar niet op toeziet, dan is hij zelf verantwoordelijk, zelfs strafrechtelijk. Dat is ook zo voor de rusthuizen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen deelt de mening van de heer Vincent De Wolf. De laatste zin van het amendement van de heer Daems over « de medewerking van de verschillende bevoegde autoriteiten » zou aanleiding kunnen geven tot verwarring en zelfs tot een conflict. Daarom moet men vertrouwen stellen in de burgemeester.

De heer Stefan Verschuere voegt daaraan toe dat de burgemeester in dit geval handelt als een ambtenaar van een gedecentraliseerde autoriteit, niet als een politieke autoriteit. In politieaangelegenheden is de burgemeester overigens de enige persoon die de beslissing kan uitvoeren.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om aan het slot van zijn amendement nr. 83 toe te voegen dat de burgemeester toeziet op de naleving van het verbod, nadat hij eventueel alle mogelijkheden om de betrokkenen elders te huisvesten, afgetast heeft bij de betrokken actoren, om tegemoet te komen aan de bekommernissen van de heer Alain Daems.

De heer Michel Lemaire merkt op dat het amendement van de heer Vincent De Wolf zeer sterk lijkt op de huidige situatie, waarin er een probleem wordt vastgesteld en de burgemeester de beslissing niet laat uitvoeren.

De heer Alain Daems wil alle misverstanden uit de weg ruimen : hij is niet automatisch tegen de burgemeesters telkens wanneer er sprake is van het gedifferentieerde beleid van de gemeenten. Er kan echter een conclusie getrokken worden : inzake huisvesting is niet elke gemeente even actief. Hoe lang zal het duren om « alle mogelijkheden om de betrokkenen elders te huisvesten, af te tasten » ? Duurt dat twee weken of langer ?

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat men hier niet te maken heeft met de gemeentelijke autonomie. De burgemeester voert in dit geval de beslissingen van de hogere autoriteit uit. Als er niet gepreciseerd wordt dat hij toeziet op de herhuisvesting, zal hij de beslissing blindelings moeten uitvoeren. Als men dat echter wel bepaalt en de burgemeester het niet doet, is hij zelf verantwoordelijk.

De heer Alain Daems vraagt hoe lang het zal duren om de mogelijkheden om de betrokkenen elders te huisvesten af te tasten ?

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat zulks binnen een redelijke termijn dient te gebeuren.

De heer Jérôme Sohier zegt dat de burgemeester het recht heeft om de dossiers te behandelen zoals hij dat wil. Men kan hem geen termijn opleggen. Het tempo waarin hij handelt, zal vooral afhangen van de verhouding tussen de burgemeester en het Gewest. De burgemeester zal zich moeten verantwoorden, net als iedere ambtenaar aan zijn hiërarchische autoriteit.

M. Michel Lemaire attire l'attention des commissaires sur le danger du manque d'opérationnalité du Code. Le bourgmestre est limité à son territoire. Certaines communes n'osent pas prendre des arrêtés d'expulsion car elles ne savent pas reloger les habitants. Le bourgmestre se couvrira de toutes façons. Mais le bourgmestre peut-il rechercher des possibilités de relogement dans d'autres communes ?

M. Stefan Verschuere précise que le bourgmestre est limité à son propre territoire pour faire exécuter une décision, pas pour trouver une solution de relogement.

M. Michel Lemaire fait remarquer que, dans ce cas, tout dépend d'une commune à l'autre : il pourrait donc y avoir des délais raisonnables « élastiques ».

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer qu'un bourgmestre va toujours entreprendre ce genre de démarche. C'est la solution de bon sens la plus logique. Par exemple, lors de l'explosion d'un bâtiment à Hunderenveld, le bourgmestre de Berchem Ste-Agathe a eu du mal à reloger les habitants. Il a fait le tour des communes voisines afin de trouver des solutions. C'est ce qu'il y a de plus normal.

Le Secrétaire d'Etat ajoute que dans le texte, l'interlocuteur est précisé. Il y a une obligation, dans des délais raisonnables, de chercher des possibilités de relogement.

M. Stefan Verschuere ajoute que l'article 23 du projet vient répondre aux craintes de M. Alain Daems. Il s'agit de la tutelle. Si le bourgmestre ne s'exécute pas, il pourra y avoir une tutelle de substitution. On se trouve alors dans la transmission du pouvoir à un agent local.

Le président a une petite objection de forme à l'amendement n° 83 : il faudrait peut-être utiliser la même formulation que celle de l'article 17 alinéa 2 : « examiner toutes possibilités de relogement ».

M. Vincent De Wolf marque son accord pour modifier ainsi son amendement.

M. Alain Daems souhaite réagir à l'intervention de M. Jean-Pierre Cornelissen : il y a d'autres exemples, comme à Anderlecht où le bourgmestre n'a pas réussi à trouver des solutions de relogement avant l'incendie survenu dans les immeubles qui avaient fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité depuis deux ans.

M. Jean-Pierre Cornelissen admet qu'il y a des cas où les choses sont plus compliquées. Dans le cas de Berchem Ste-Agathe, le bourgmestre avait tout fait pour retrouver des logements.

De heer Michel Lemaire vestigt de aandacht van de commissieleden op het gevaar van een gebrek aan werkbaarheid van de Code. De bevoegdheid van de burgemeester is beperkt tot zijn grondgebied. Sommige gemeenten durven geen besluiten tot uithuiszetting te nemen, want ze weten niet waar ze bewoners elders kunnen huisvesten. De burgemeester zal zich op alle mogelijke manieren indekken. Kan de burgemeester de mogelijkheden tot herhuisvesting in andere gemeenten aftasten ?

De heer Stefan Verschuere zegt dat de burgemeester beperkt is tot zijn grondgebied voor het uitvoeren van een beslissing, niet om een oplossing te vinden voor de herhuisvesting.

De heer Michel Lemaire merkt op dat alles in dit geval per gemeente verschilt : er zouden dus « elastische » redelijke termijnen kunnen worden toegepast.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat een burgemeester altijd zo'n stap zal zetten. Dat is de meest logische oplossing. Toen een gebouw in Hunderenveld was ontploft bijvoorbeeld, heeft de burgemeester van Sint-Agatha-Berchem moeite gehad om de bewoners elders te huisvesten. Hij is de andere gemeenten afgegaan om een oplossing te vinden. Dat is niet meer dan normaal.

De staatssecretaris voegt eraan toe dat de gesprekspartner in de tekst wordt gepreciseerd. Er is een verplichting om, binnen een redelijke termijn, een oplossing te zoeken om de betrokkenen elders te kunnen huisvesten.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat artikel 23 van het ontwerp tegemoetkomt aan de bekommernissen van de heer Alain Daems. Het gaat om het toezicht. Als de burgemeester de beslissing niet uitvoert, zou er een vervangingstoezicht kunnen worden ingesteld. Er is dan sprake van een bevoegdheidsoverdracht aan een plaatselijke medewerker.

De Voorzitter maakt een klein formeel voorbehoud bij amendement nr. 83 : men zou wellicht dezelfde formulering moeten gebruiken als in artikel 17, lid 2 : « alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten ».

De heer Vincent De Wolf stemt erin toe om zijn amendement zo te wijzigen.

De heer Alain Daems wenst te reageren op wat de heer Jean-Pierre Cornelissen gezegd heeft : er zijn andere voorbeelden, zoals in Anderlecht, waar de burgemeester er niet in geslaagd is om een oplossing te vinden voor de herhuisvesting.

De heer Jean-Pierre Cornelissen erkent dat er gevallen zijn waarin de zaken ingewikkelder zijn. In het geval van Sint-Agatha-Berchem had de burgemeester alles in het werk gesteld om woningen te vinden.

M. Alain Bultot suggère une autre modification à l'article 14. En effet, celui-ci prévoit l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci suite à l'insalubrité du logement. Pourquoi ne parlerait-on pas de toutes formes d'occupation, indépendamment de la location ?

Le Secrétaire d'Etat répond que le gouvernement n'avait pas pensé à la perversité des gens. Il faut donc désigner tout occupant de l'immeuble.

M. Alain Bultot dépose un amendement n° 91 exprimant cette préoccupation.

M. Alain Daems émet encore un doute. Si le bourgmestre veille à l'exécution des décisions du gouvernement régional, *a fortiori* devrait-il veiller à l'exécution de ses propres décisions. Or, dans le cas du bourgmestre d'Anderlecht, celui-ci n'a pu aller voir ailleurs s'il n'y avait pas de possibilité de relogement. N'ayant pas reçu de réponse à cet argument, l'orateur maintient son amendement.

M. Stefan Verschuere répond que pour ses propres décisions, le bourgmestre est sanctionné par son propre conseil communal.

Votes

L'amendement n° 82 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 52 est rejeté par 10 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 83, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 91 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 14, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Article 15 Amendement n° 64

M. Michel Lemaire suggère pour plus de clarté de préciser qu'il s'agit d'une amende administrative.

Le Secrétaire d'Etat accepte l'amendement de M. Michel Lemaire.

Amendement n° 65

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que c'est un débat que la commission a déjà eu.

De heer Alain Bultot stelt een andere wijziging in artikel 14 voor. Het artikel bepaalt dat een woning niet langer te huur mag worden gesteld of verhuurd mag worden als de woning ongezond is verklaard. Waarom zou men niet alle vormen van bewoning vermelden, los van de verhuur ?

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering niet aan de slechtheid van de mensen had gedacht. Er moet dus naar iedere bewoner van een gebouw verwezen worden.

De heer Alain Bultot dient amendement nr. 91 in, waarin deze bekommernis verwoord wordt.

De heer Alain Daems spreekt zijn twijfel over nog iets anders uit. Als de burgemeester toeziet op de uitvoering van de beslissingen van de Gewestregering, zou hij *a fortiori* moeten toezien op de uitvoering van zijn eigen beslissingen. In het geval van de burgemeester van Anderlecht kon de burgemeester niet elders gaan kijken of er mensen gehuisvest konden worden. Aangezien hij geen antwoord heeft gekregen op dat argument, behoudt de spreker zijn amendement.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat de burgemeester voor zijn eigen beslissingen gesanctioneerd wordt door zijn eigen gemeenteraad.

Stemmingen

Amendement nr. 82 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 52 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 83 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Amendement nr. 91 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 14 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 15 Amendement nr. 14

De heer Michel Lemaire stelt voor om ter wille van de duidelijkheid te preciseren dat het een administratieve boete betreft.

De staatssecretaris aanvaardt het amendement van de heer Michel Lemaire.

Amendement nr. 65

De Staatssecretaris merkt op dat de commissie dit debat reeds gevoerd heeft.

M. Michel Lemaire comprend difficilement que, lorsque quelqu'un introduit un recours suspensif, à défaut de décision, il voit son amende confirmée. Cela est-il admissible ? Ce principe est contraire à une certaine conception de la justice.

M. Jérôme Sohier donne quelques précisions juridiques. Il s'agit du droit commun de toute décision : si l'autorité ne décide pas après un certain délai, la décision est présumée confirmée.

Par ailleurs, on se trouve déjà en degré d'appel : la décision qui fait grief a déjà été prononcée. Si l'administration se dédit, elle doit pouvoir le motiver. Il n'est donc pas possible, à l'expiration du délai, que la décision aille dans un sens contraire, sans aller à l'encontre de l'obligation de motivation formelle. Enfin, il s'agit d'une garantie pour l'intéressé : après l'expiration du délai, il peut aller directement au Conseil d'Etat, sans devoir patienter un temps indéterminé. La sécurité juridique est donc respectée. S'il y a dépassement du délai, on ne laisse pas l'indécision planer.

M. Michel Lemaire rappelle que le silence de l'administration ne vaut pas confirmation dans tous les actes administratifs. Par ailleurs, cette disposition induit une sorte d'arbitraire par défaut : l'administration décide de ne pas répondre à la personne. Vu l'importance des montants en jeu, la solution semble injuste.

Amendement n° 71

M. Michel Lemaire explique que cet amendement sert à préciser quelle est l'autorité habilitée à entendre le bailleur.

Le Secrétaire d'Etat estime que si on ajoute cette précision dans le texte, il faut aussi ajouter : « ou par l'agent qu'il délègue à cette fin ».

M. Michel Lemaire estime qu'il est important de le préciser.

Le Secrétaire d'Etat accepte l'amendement moyennant l'ajout de cette phrase.

Votes

L'amendement n° 64 est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

L'amendement n° 65 est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

De heer Michel Lemaire kan moeilijk begrijpen dat wanneer iemand een schorsingsberoep indient, zijn boete bij gebreke van een beslissing, bevestigd wordt. Is dat aanvaardbaar ? Dit beginsel is in strijd met een zekere opvatting van gerechtigheid.

De heer Jérôme Sohier verstrekt enkele juridische toelichtingen. Het gaat om het gemeenrecht dat op elke beslissing van toepassing is : als de overheid niet beslist na een bepaalde termijn, wordt de beslissing geacht te zijn bevestigd.

Voorts bevindt men zich al in de fase van het beroep : de omstreden beslissing is reeds uitgesproken. Als de administratie de beslissing herroept, moet ze dat kunnen motiveren. Het is dus niet mogelijk dat na het verstrijken van de termijn een tegengestelde beslissing wordt genomen zonder in tegenspraak te zijn met de formele motiveringsplicht. Ten slotte gaat het om een waarborg voor de betrokkene : na het verstrijken van de termijn kan hij zich onmiddellijk wenden tot de Raad van State en hoeft hij niet een onbepaalde tijd te wachten. De rechtszekerheid wordt dus gerespecteerd. Als de termijn overschreden wordt, schenkt men klare wijn.

De heer Michel Lemaire herinnert eraan dat stilzwijgen van de administratie niet voor alle administratieve handelingen gelijk is aan een bevestiging. Voorts leidt deze bepaling tot een zekere willekeur : de administratie beslist om niemand een antwoord te geven. Gelet op de grote bedragen die op het spel staan, lijkt de oplossing onrechtvaardig.

Amendement nr. 71

De heer Michel Lemaire legt uit dat dit amendement dient om te preciseren welke overheid ertoe gemachtigd is de verhuurder te horen.

De staatssecretaris vindt dat als men deze toelichting aan de tekst toevoegt, ook de woorden « of door de ambtenaar die hij daartoe aanstelt » toegevoegd moeten worden.

De heer Michel Lemaire vindt het belangrijk dat dit gepreciseerd wordt.

De Staatssecretaris aanvaardt het amendement mits deze zin toegevoegd wordt.

Stemmingen

Amendement nr. 64 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Amendement nr. 65 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

L'amendement n° 92, remplaçant l'amendement n° 71, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'amendement n° 71 est devenu sans objet.

L'article 15, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix contre 1.

Article 16
Amendement n° 72

M. Michel Lemaire justifie cet amendement dont le principe est évident. Le groupe cdH est attaché à ce soutien matériel. Mais celui-ci implique de modaliser cette aide dans le temps.

Le Secrétaire d'Etat précise que l'article dit bien « dans les conditions que le gouvernement détermine ». Le gouvernement aura donc d'autres conditions à fixer. C'est pourquoi l'article renvoie cette responsabilité au gouvernement.

M. Michel Lemaire estime qu'il faut le préciser, vu que ce fonds est destiné à des investissements importants : le déménagement, la garantie locative, le loyer, etc.

Le Secrétaire d'Etat précise que le fonds est alimenté par les amendes prévues à l'article précédent.

M. Michel Lemaire insiste pour dire que la durée est un paramètre important.

M. Alain Daems demande si le Secrétaire d'Etat peut citer d'autres conditions que devra fixer le gouvernement.

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il faudra fixer le pourcentage de l'intervention, la durée de celle-ci et encore d'autres modalités. Or l'amendement dit seulement qu'il faut fixer une durée. Il pourrait y avoir d'autres critères de limitation. C'est pourquoi il faut laisser au gouvernement la souplesse d'organiser lui-même le fonctionnement de ce fonds.

M. Jérôme Sohier donne un autre exemple : l'hypothèse du non-respect des normes de par l'attitude du locataire lui-même. Dans ce cas, ce locataire bénéficiera-t-il de l'aide du fonds ? Il faudrait un traitement particulier pour ce genre de cas.

Le Secrétaire d'Etat souhaite que le gouvernement ne soit pas enfermé dans un carcan. Il faut lui laisser une certaine latitude.

Amendement nr. 92, dat amendement nr. 71 vervangt, wordt bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden aangenomen.

Amendement nr. 71 is doelloos geworden.

Het aldus geamendeerde artikel 15 wordt met 12 stemmen tegen 1 aangenomen.

Artikel 16
Amendement nr. 72

De heer Michel Lemaire verantwoordt dit amendement, dat een voor de hand liggend beginsel huldigt. De cdH-fractie hecht veel belang aan deze materiële steun. Dat betekent echter dat deze steun in de tijd gemodaliseerd moet worden.

De staatssecretaris preciseert dat het artikel wel degelijk de woorden « binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden » bevat. De Regering zal dus andere voorwaarden moeten vaststellen. Daarom verwijst het artikel deze verantwoordelijkheid naar de Regering.

De heer Michel Lemaire vindt dat men dit moet preciseren, aangezien dit fonds voor grote investeringen zal dienen : verhuizing, huurwaarborg, huur, enz.

De staatssecretaris wijst erop dat het fonds gestijfd wordt met de in het vorige artikel bepaalde boeten.

De heer Michel Lemaire benadrukt dat de tijdsduur een belangrijke parameter is.

De heer Alain Daems vraagt of de staatssecretaris andere voorwaarden die de Regering zal moeten vaststellen, kan vermelden.

De staatssecretaris preciseert dat het percentage van de tegemoetkoming, de duur ervan en nog andere regels vastgesteld zullen moeten worden. Het amendement zegt alleen dat er een duur moet worden vastgesteld. Er zouden andere beperkende criteria kunnen zijn. Daarom moet men de Regering de souplesse laten om de werking van dit fonds zelf te organiseren.

De heer Jérôme Sohier geeft een ander voorbeeld : het geval waarin de normen niet nageleefd worden door de houding van de huurder zelf. Zal de huurder in dat geval steun van het fonds krijgen ? Voor dit soort gevallen zou er een bijzondere behandeling moeten zijn.

De staatssecretaris wenst dat de Regering niet verstrikt geraakt in een keurslijf. Ze moet een zekere vrijheid van handelen krijgen.

Votes

L'amendement n° 72 est rejeté par 10 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'article 16 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 17
Amendement n° 53

M. Alain Daems renvoie pour la justification de cet amendement à la discussion générale. Cet amendement ne semble pas être une aberration. Il existe en effet toute une série de possibilités pour les autorités compétentes de retrouver un logement. Que se passera-t-il si le locataire refuse la solution de relogement ? C'est pourquoi l'obligation consiste à offrir un logement. C'est le gouvernement qui devrait fixer le contenu de cette obligation. Cet amendement vise à fournir un maximum d'efforts pour trouver des solutions de relogement avant d'expulser quelqu'un.

Le Secrétaire d'Etat répond que ce souci est très largement rencontré par l'amendement n° 83 à l'article 14. Par ailleurs, il se peut qu'un bourgmestre doive expulser en urgence, sans avoir à reloger, par exemple si un plafond menace de s'écrouler.

M. Alain Daems répond que l'article 17 vient expliciter l'article 14. Quant à l'objection de fond opposée par le Secrétaire d'Etat, l'amendement la rencontre puisque le gouvernement pourrait dire qu'en cas d'urgence, les autorités n'auraient pas à reloger. L'intervenant souligne que le problème du relogement est essentiel dans le dispositif de ce projet. Ne pas répondre sur le fond à un amendement est regrettable.

Le Secrétaire d'Etat ne refuse pas de répondre, mais renvoie à la discussion de l'article 14.

Votes

L'amendement n° 53 est rejeté par 10 voix contre 2.

L'article 17 est adopté par 10 voix et 2 abstentions.

Article 18
Amendement n° 45

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement du gouvernement vise à faire passer la catégorie des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135

Stemmingen

Amendement nr. 72 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1, bij 2 onthoudingen.

Artikel 16 wordt bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden aangenomen.

Artikel 17
Amendement nr. 53

De heer Alain Daems verwijst voor de verantwoording van dit amendement naar de algemene bespreking. Dit amendement lijkt geen anomalie te zijn. Er bestaat immers een hele reeks mogelijkheden voor de bevoegde overheden om een woning te vinden. Wat zal er gebeuren als de huurder de nieuwe woning weigert ? Daarom bestaat de verplichting erin een woning aan te bieden. De Regering zou de inhoud van deze verplichting moeten vaststellen. Dit amendement strekt ertoe zoveel mogelijk inspanningen te leveren om voor bewoners een nieuwe woning te vinden alvorens ze uit hun woning te zetten.

De staatssecretaris antwoordt dat amendement nr. 83 op artikel 14 hier in grote mate rekening mee houdt. Voorts is het mogelijk dat een burgemeester bewoners dringend uit hun huis moet zetten zonder dat hij ze moet herhuisvesten, bijvoorbeeld als een plafond dreigt in te storten.

De heer Alain Daems antwoordt dat artikel 17 artikel 14 verduidelijkt. Het amendement komt tegemoet aan het inhoudelijk bezwaar van de staatssecretaris, aangezien de Regering zou kunnen zeggen dat de overheden geen nieuwe woning zouden moeten aanbieden in dringende gevallen. De spreker benadrukt dat het herhuisvestingsprobleem essentieel is in de in dit ontwerp vervatte regeling. Hij vindt het jammer dat de staatssecretaris het amendement niet ten gronde bespreekt.

De staatssecretaris weigert niet te antwoorden, maar verwijst naar de bespreking van artikel 14.

Stemmingen

Amendement nr. 53 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2.

Artikel 17 wordt met 10 stemmen, bij 2 onthoudingen aangenomen.

Artikel 18
Amendement nr. 45

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement van de Regering ertoe strekt de categorie van de onbewoonbaar verklaarde woningen overeenkomstig artikel 135 van de

de la nouvelle loi communale du § 2 de l'article (logements présumés inhabités) au § 1^{er}.

Cet amendement n'appelle aucune observation.

Amendement n° 86

L'auteur de l'amendement renvoie à sa justification écrite.

Le Secrétaire d'Etat accepte ce délai puisqu'il est le même que dans le Code wallon.

M. Stefan Verschuere demande qu'on remplace les mots « un an » par les mots « douze mois ».

M. Vincent De Wolf y consent.

Le Secrétaire d'Etat précise que si cet amendement doit venir amender le nouvel article 18 remplacé par l'amendement n° 45, le changement n'aura plus lieu au § 2, 2°, mais bien au § 2, 1°.

Amendements nos 80 et 84

M. Vincent De Wolf consentirait à retirer son amendement n° 80 qui vise à supprimer l'alinéa concernant la consommation d'eau ou d'électricité pendant une certaine période, si le gouvernement marque son accord sur son amendement n° 84.

En effet, beaucoup de temps a été consacré dans la discussion générale sur ce problème. Qu'en est-il d'une personne qui est en poste à l'étranger, qui paie ses charges, ses impôts, etc. ? Avec l'amendement n° 84, la présomption d'inoccupation ne jouerait pas si la personne y est domiciliée. Cette condition vise ainsi tous les cas que l'intervenant avait visés lors de la discussion générale. Cela permettrait d'éviter les cas d'inoccupation spéculative, car l'amendement ne vise pas les personnes morales, mais uniquement les personnes physiques.

Le Secrétaire d'Etat marque son accord sur le principe, car ce ne sont pas ces personnes-là qui sont visées par le droit de gestion publique. Mais du point de vue légistique, il faut voir où peut être placé cet amendement.

M. Stefan Verschuere propose de mettre cette exception au début du § 2 : « Sont présumés inoccupés, sauf si la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels est domiciliée, les logements suivants : ».

M. Jérôme Sohier précise que les deux possibilités se valent : soit on introduit l'exception en tête du § 2, soit on crée un § 3 qui précise l'exception.

nieuwe gemeentewet te verplaatsen van § 2 van het artikel (als leegstaand beschouwde woningen) naar § 1.

Dit amendement lokt geen opmerkingen uit.

Amendement nr. 86

De indiener van het amendement verwijst naar zijn schriftelijke verantwoording.

De staatssecretaris gaat akkoord met deze termijn, aangezien het dezelfde is als in de Waalse Huisvestingscode.

De heer Stefan Verschuere vraagt om de woorden « een jaar » te vervangen door « 12 maanden ».

De heer Vincent De Wolf is het hiermee eens.

De staatssecretaris preciseert dat als dit amendement het nieuwe artikel 18, vervangen bij wege van amendement nr. 45, moet amenderen, de wijziging niet meer in § 2, 2°, maar wel in § 2, 1° moet worden aangebracht.

Amendementen nrs 80 en 84

De heer Vincent De Wolf zou bereid zijn om zijn amendement nr. 80 dat ertoe strekt het lid over het water- of elektriciteitsverbruik tijdens een bepaalde periode te doen vervallen, in te trekken, als de Regering instemt met zijn amendement nr. 84.

Tijdens de algemene bespreking is er immers veel tijd aan dit probleem gewijd. Hoe zit het met iemand die in het buitenland werkt en zijn lasten en belasting, enz. betaalt ? Als amendement nr. 84 wordt aangenomen, zou het vermoeden van leegstand niet van toepassing zijn als de persoon er zijn woonplaats heeft. Deze voorwaarde heeft aldus betrekking op alle gevallen die de spreker tijdens de algemene bespreking had bedoeld. Daardoor zouden de gevallen van speculatieve leegstand worden vermeden, want het amendement heeft geen betrekking op de rechtspersonen, maar alleen op de natuurlijke personen.

De staatssecretaris is het eens met het principe, want het zijn niet die personen op wie het openbaar beheersrecht van toepassing is. Wetgevingstechnisch gezien moet men echter nagaan waar dit amendement moet worden aangebracht.

De heer Stefan Verschuere stelt voor om deze uitzondering in het begin van de tweede paragraaf te zetten : « De volgende woningen worden als leegstaand beschouwd, tenzij de natuurlijke persoon die eigenaar of houder van de zakelijke rechten is, er zijn woonplaats heeft : ».

De heer Jérôme Sohier wijst erop dat de twee mogelijkheden gelijkwaardig zijn : ofwel wordt de uitzondering in het begin van § 2 vermeld, ofwel wordt een § 3 ingevoerd waarin de uitzondering toegelicht wordt.

M. Vincent De Wolf préfère la deuxième solution, car il est plus lisible d'avoir un § 3.

M. Michel Lemaire demande si la domiciliation du propriétaire dans les lieux permet d'échapper par ce seul fait à la prise en gestion publique.

M. Alain Daems demande ce qu'il arrive si un propriétaire est domicilié au rez-de-chaussée et que les dix étages situés au-dessus de lui sont vides.

M. Vincent De Wolf précise que lorsqu'on parle de domicile, il s'agit d'une inscription à titre principal au registre de la population. Cette inscription s'accompagne nécessairement d'une enquête de proximité par un agent de quartier. Ainsi, la commune sait précisément de quel logement on parle. Il s'agit bien ici d'une personne physique, pas d'une personne morale. Par ailleurs, si l'immeuble est divisé cadastralement en appartements, il est impossible à une même personne de se domicilier dans les dix appartements à la fois.

M. Alain Bultot émet une petite objection par rapport à la formulation. Il semblerait que le membre de la phrase « quoique ne respectant pas les dispositions y mentionnées » créerait une double négation qui annulerait l'effectivité de la disposition.

M. Vincent De Wolf propose de supprimer l'incise commençant par « quoique ».

M. Alain Daems suggère qu'on mette les mots « les logements » au singulier, afin d'éviter toute ambiguïté.

M. Vincent De Wolf y consent.

M. Michel Lemaire fait remarquer qu'il y a une amélioration incontestable du texte. Mais il reste des interrogations. Qu'en est-il de la personne qui a une seconde résidence à Bruxelles, même si elle n'y a pas le mobilier indispensable ? Ne risque-t-on pas de lui enlever son logement ?

M. Vincent De Wolf précise que, par exemple, quelqu'un qui possède une seconde résidence en France, qui est retraité et qui reste domicilié à Bruxelles dans son appartement même s'il vit en France, ne risque pas de se faire prendre son logement en gestion.

M. Michel Lemaire demande ce qui se passe si cette personne n'est pas domiciliée dans cet appartement, comme par exemple quelqu'un qui dispose d'un pied-à-terre à Bruxelles.

M. Vincent De Wolf répond que dans ce cas-là, cette personne devra se justifier.

De heer Vincent De Wolf heeft liever de tweede oplossing, want een § 3 verhoogt de leesbaarheid van de tekst.

De heer Michel Lemaire vraagt of de domiciliëring van de eigenaar in de woning volstaat om te ontsnappen aan het openbaar beheer.

De heer Alain Daems vraagt wat er gebeurt als een eigenaar zijn woonplaats op een benedenverdieping heeft en de tien verdiepingen boven hem leegstaan.

De heer Vincent De Wolf preciseert dat wanneer men van woonplaats spreekt, het gaat om de enige inschrijving in de volksregister. Deze inschrijving gaat noodzakelijkerwijze gepaard met een buurtonderzoek door een wijkagent. Zo weet de gemeente exact over welke woning men spreekt. Het hier wel degelijk om een natuurlijke persoon en niet om een rechtspersoon. Als het gebouw volgens het kadaster in appartementen is onderverdeeld, kan eenzelfde persoon zijn woonplaats niet in tien woningen tegelijk hebben.

De heer Alain Bultot heeft een kleine opmerking op de formulering. De zinsnede « die weliswaar niet in overeenstemming zijn met de daarin vervatte bepaling » zou voor een dubbele ontkenning zorgen, waardoor de bepaling geen zin meer zou hebben.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om de bijzin die met de woorden « die weliswaar » begint, te doen vervallen.

De heer Alain Daems stelt voor het woord « woningen » in het enkelvoud te zetten, om dubbelzinnigheden te vermijden.

De heer Vincent De Wolf is het daarmee eens.

De heer Michel Lemaire merkt op dat de tekst onbetwistbaar verbeterd is. Er blijven echter vraagtekens. Hoe zit het met iemand die een tweede verblijfplaats in Brussel heeft maar er niet het noodzakelijke huusraad heeft ? Bestaat dan niet de kans dat hem de woning afgepakt wordt ?

De heer Vincent De Wolf preciseert dat bijvoorbeeld een gepensioneerde die een tweede verblijfplaats in Frankrijk heeft, maar zijn woonplaats in Brussel in zijn appartement blijft behouden, ook al woont hij in Frankrijk, niet het risico loopt dat zijn woning in openbaar beheer wordt genomen.

De heer Michel Lemaire vraagt wat er gebeurt als deze persoon zijn woonplaats niet in dit appartement heeft, zoals bijvoorbeeld een persoon die een optrekje in Brussel heeft.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat die persoon zich in dat geval zal moeten verantwoorden.

M. Jean-Pierre Cornelissen ajoute qu'on a tout intérêt à choisir un critère officiel et objectif. En effet, la domiciliation dans telle ou telle commune donne droit à certains avantages, comme par exemple une carte de riverain, etc. Quand on est domicilié à tel endroit et pas à tel autre, on bénéficie de certains avantages et pas d'autres. Dans l'exemple de M. Michel Lemaire, le cas échéant, il faudra que la personne vienne s'expliquer.

M. Michel Lemaire n'est pas d'accord avec ce principe. Quelqu'un qui part en voyage pour une longue période devra-t-il venir se justifier ?

Amendement n° 33

L'auteur renvoie à sa justification écrite.

Le Secrétaire d'Etat répond que le projet d'ordonnance vise l'ensemble des logements publics comme privés. Par ailleurs, le gouvernement va amplifier les moyens pour rénover le logement public. Cet amendement n'a donc pas de raison d'être.

M. Vincent De Wolf retire l'amendement n° 33.

Amendement n° 55

M. Vincent De Wolf justifie cet amendement en renvoyant à la discussion générale.

Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'amendement n° 84, qui permet de répondre à cette problématique.

M. Vincent De Wolf retire l'amendement n° 55.

Votes

L'amendement n° 45 est adopté par 11 voix et 1 abstention.

L'amendement n° 86, tel que sous-amendé, et remplaçant l'amendement n° 32, est adopté par 9 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 32 est donc devenu sans objet.

L'amendement n° 80 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 93, remplaçant l'amendement n° 84, est adopté par 11 voix et 1 abstention.

En conséquence, l'amendement n° 84 est devenu sans objet.

De heer Jean-Pierre Cornelissen voegt er aan toe dat men er alle belang bij heeft een officieel en objectief criterium te kiezen. De domiciliëring in deze of gene gemeente geeft immers recht op bepaalde voordelen, zoals bijvoorbeeld een omwonendenkaart enz. Wanneer men op een bepaalde plaats en niet op een andere woont, geniet men bepaalde aan die plaats verbonden voordelen. In het voorbeeld van de heer Michel Lemaire zal de persoon zich eventueel moeten verantwoorden.

De heer Michel Lemaire is het niet eens met dit principe. Zal iemand die voor lange tijd op reis gaat, zich moeten komen verantwoorden ?

Amendement nr. 33

De indiener verwijst naar zijn schriftelijke verantwoording.

De staatssecretaris antwoordt dat het ontwerp van ordonnantie van toepassing is op alle overheids- en privéwoningen. Voorts zal de Regering meer middelen uittrekken om de overheidswoningen te renoveren. Dit amendement heeft bijgevolg geen bestaansreden.

De heer Vincent De Wolf trekt amendement nr. 33 in.

Amendement nr. 55

De heer Vincent De Wolf verantwoordt dit amendement door naar de algemene bespreking te verwijzen.

De staatssecretaris verwijst naar amendement nr. 84, dat een antwoord op dit probleem geeft.

De heer Vincent De Wolf trekt amendement nr. 55 in.

Stemmingen

Amendement nr. 45 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 1 onthouding.

Het aldus gesubamendeerde amendement nr. 86 tot vervanging van amendement nr. 32 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 32 is bijgevolg doelloos geworden.

Amendement nr. 80 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 93 tot vervanging van amendement nr. 84 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 84 is bijgevolg doelloos geworden.

Les amendements n° 33 et 55 sont retirés par leur auteur.

L'article 18, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix et 1 abstention.

Article 19
Amendement n° 46

M. Jérôme Sohier précise qu'il s'agit d'un amendement de pure forme. Cet amendement, ainsi que l'amendement n° 47, amendent les articles 19 et 20. Dans la situation telle que la prévoit le projet original, il y a deux procédures différentes, l'une pour les immeubles inoccupés, l'autre pour les immeubles déclarés inhabitables. Suite aux avis émis par le Conseil consultatif du logement et par le Conseil d'Etat, le gouvernement estime qu'il n'y a plus lieu de faire la distinction. La procédure de l'article 19 vise tous les logements, qu'ils soient inoccupés ou déclarés inhabitables.

Le nouvel article 19 constitue donc une fusion des anciens articles 19 et 20, et vise le contrat-type pour tous les logements inoccupés.

Le nouvel article 20 reprend l'hypothèse de la procédure décrite à l'ancien article 20, § 2.

Alors que l'ancien contrat-type prévoyait cinq mentions, le nouveau contrat-type prévoira désormais six mentions, le loyer étant ajouté comme un élément essentiel de ce contrat-type.

M. Stefan Verschuere ajoute que la lecture des anciens articles 19 et 20 révèle les problèmes que posaient ces articles : en effet, l'article 19 concernait les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, 1° ; l'ancien article 20 concernait les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, 1° et 2°. Les logements inoccupés étaient donc concernés à la fois par l'article 19 et 20. Par ces amendements, on rétablit la cohérence.

M. Alain Daems demande quels sont les critères qui vont déterminer le loyer proposé par l'opérateur immobilier public au propriétaire. Le Secrétaire d'Etat avait dit que ce loyer se rapprocherait très fort des loyers pratiqués par les AIS. En effet, ce système offre une similitude avec celui que veut mettre en place le Secrétaire d'Etat avec le droit de gestion publique. Mais, pour le système des AIS, il y a déjà une base qui fonctionne. Il semblerait logique de ne pas avoir une multiplicité de systèmes. Quelle est l'intention du gouvernement à cet égard ?

De amendementen nrs 33 en 55 worden ingetrokken door de indiener.

Het aldus geamendeerde artikel 18 wordt aangenomen met 11 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 19
Amendement nr. 46

De heer Jérôme Sohier wijst erop dat het om een louter vormelijk amendement gaat. Dit amendement alsook amendement nr. 47 amenderen artikelen 19 en 20. In het oorspronkelijke ontwerp zijn er twee verschillende procedures, de ene voor de leegstaande gebouwen en de andere voor de onbewoonbaar verklaarde gebouwen. Ingevolge de adviezen van de Adviesraad voor de Huisvesting en de Raad van State is de Regering van oordeel dat dit onderscheid niet meer hoeft te worden gemaakt. De bij artikel 19 bepaalde procedure is van toepassing op alle woningen, ongeacht of ze leegstaan of onbewoonbaar verklaard zijn.

Het nieuw artikel 19 is dus een samenvoeging van de oude artikelen 19 en 20 en bedoelt de standaardovereenkomst voor alle leegstaande woningen.

Het nieuwe artikel 20 vermeldt de in het oude artikel 20, § 2, beschreven procedure.

De oude modelovereenkomst bevatte weliswaar vijf vermeldingen, maar de nieuwe modelovereenkomst zal voortaan zes vermeldingen bevatten, aangezien het huurbedrag er als een essentieel bestanddeel aan toegevoegd is.

De heer Stefan Verschuere voegt eraan toe dat uit de lezing van de voormalige artikelen 19 en 20 de problemen in verband met die artikelen blijken : artikel 19 was immers van toepassing op de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1° en het voormalig artikel 20 was van toepassing op de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, 1° en 2°. Zowel artikel 19 als artikel 20 waren dus van toepassing op de leegstaande woningen. Door deze amendementen wordt de incoherentie weggewerkt.

De heer Alain Daems vraagt volgens welke criteria men de huur zal vaststellen die de openbare vastgoedbeheerder aan de eigenaar voorstelt. De staatssecretaris had gezegd dat deze huur de door de SVK's gehanteerde huurprijzen zeer sterk zou benaderen. Deze regeling vertoont immers een gelijkenis met de regeling die de staatssecretaris met het openbaar beheersrecht wil invoeren. Voor de SVK-regeling is er al een basis die werkt. Het zou logisch lijken het bij één regeling te houden. Wat zijn de plannen van de Regering in dat verband ?

Amendement n° 76

M. Vincent De Wolf s'inscrit dans la même question que M. Alain Daems pour demander par quels critères le gouvernement va fixer le loyer. L'amendement n° 76 prévoit que le loyer payé par l'opérateur immobilier public au titulaire de droits réels devra être fixé sur base de la valeur locative normale par le Juge de paix compétent du lieu où est situé l'immeuble. L'intervenant demande quelle est l'opinion du gouvernement à cet égard.

Le Secrétaire d'Etat répète que les critères seront fixés par le gouvernement dans un arrêté d'exécution. Ce sera probablement un calcul du loyer du type de celui des AIS. Mais il est prématuré d'en dire plus. En effet, le gouvernement n'a pas encore fixé sa décision. Il faut par contre éviter d'aller chaque fois devant le Juge de paix pour fixer le montant du loyer. C'est pour cela que les critères doivent être établis par le gouvernement. Il y aura plusieurs critères qui interviendront, notamment les travaux à faire, etc. C'est à l'opérateur immobilier public de déterminer le loyer en fonction des critères définis par le gouvernement.

M. Vincent De Wolf rappelle que le Secrétaire d'Etat avait pris l'engagement de venir devant la commission avec l'avant-projet d'arrêté.

Le Secrétaire d'Etat répète qu'il avait promis qu'il informerait la commission suite à l'approbation par le gouvernement de cet arrêté. Ce n'est en effet pas au parlement de discuter des textes du gouvernement.

M. Vincent De Wolf souhaite que le Secrétaire d'Etat prenne ce même engagement pour l'arrêté dont il vient d'être question.

M. Alain Daems souhaite que l'arrêté soit communiqué au parlement en même temps qu'il sera communiqué au Conseil consultatif du logement.

Le Secrétaire d'Etat y consent : c'est bien ce qu'il avait dit. Quand l'arrêté sera approuvé en première lecture par le gouvernement et transmis au Conseil consultatif du logement, la commission pourra en prendre connaissance.

M. Vincent De Wolf retire en conséquence son amendement n° 76.

M. Michel Lemaire se réjouit du fait que M. Vincent De Wolf ait retiré son amendement, sinon l'opérateur immobilier public aurait été forcé de louer aux conditions du marché. Mais lorsqu'on fait les comptes, même si on prend comme base un loyer AIS, cela pourrait être très intéressant d'être soumis aux lois de gestion publique. En effet, avec ce système, le propriétaire pourrait bénéficier d'une rente extraordinaire. Quelle récompense pour le mauvais propriétaire !

Amendement nr. 76

De heer Vincent De Wolf sluit zich aan bij de heer Alain Daems over die criteria die de Regering zal hanteren om de huur vast te stellen. Amendement nr. 76 bepaalt dat de huur die de openbare vastgoedbeheerder aan de houder van de zakelijke rechten betaalt, vastgesteld zal moeten worden op basis van de normale huurwaarde door de vrederechter die bevoegd is voor de plaats waar het gebouw zich bevindt. De spreker vraagt wat de Regering hierover denkt.

De staatssecretaris herhaalt dat de Regering de criteria zal vaststellen in een uitvoeringsbesluit. De huur zal waarschijnlijk berekend worden zoals die van de SVK's. Het is echter voorbarig om daar meer over te zeggen. De Regering heeft immers haar beslissing nog niet genomen. Men moet daarentegen vermijden dat men zich telkens tot de vrederechter moet wenden om het huurbedrag vast te stellen. Daarom moeten de criteria door de Regering opgesteld worden. Er zullen verschillende criteria zijn, met name de uit te voeren werken, enz. De openbare vastgoedbeheerder dient de huur vast te stellen op basis van de door de Regering bepaalde criteria.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat de staatssecretaris beloofd had het voorontwerp van besluit aan de commissie voor te leggen.

De staatssecretaris herhaalt dat hij beloofd had dat hij de commissie zou inlichten nadat de Regering dit besluit heeft goedgekeurd. Het staat immers niet aan het Parlement om de teksten van de Regering te bespreken.

De heer Vincent De Wolf wenst dat de staatssecretaris dezelfde beloften maakt voor het besluit waarvan zopas sprake was.

De heer Alain Daems wenst dat het besluit op hetzelfde moment aan het Parlement bezorgd wordt als aan de Adviesraad voor de Huisvesting.

De staatssecretaris gaat daarmee akkoord : dat is wel degelijk wat hij gezegd had. Wanneer het besluit in eerste lezing door de Regering goedgekeurd zal zijn en bezorgd zal zijn aan de Adviesraad voor de Huisvesting, zal de commissie er kennis van kunnen nemen.

De heer Vincent De Wolf trekt bijgevolg amendement nr. 76 in.

Het verheugt de heer Michel Lemaire dat de heer Vincent De Wolf zijn amendement heeft ingetrokken, zoniet zal de openbare vastgoedbeheerder ertoe gedwongen worden tegen de marktvoorwaarden te verhuren. Als men echter de rekeningen maakt, ook al gaat men uit van een SVK-huur, zou het zeer interessant kunnen zijn om onderworpen te zijn aan de wetten inzake openbaar beheer. Volgens deze regeling zou de eigenaar een buitengewone rente kunnen genieten. Wat een beloning voor de slechte eigenaar!

L'intervenant demande si, pour effectuer des travaux, l'opérateur immobilier public fera des appels d'offres. Par ailleurs, si une SISP, par exemple, décide de prendre un logement en gestion publique, sera-t-elle payée pour ses prestations de coordination ?

Le Secrétaire d'Etat répond en renvoyant au 3° du nouvel article 19 modifié par l'amendement n° 46. La rémunération de l'opérateur immobilier public, destiné à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location, fait partie des critères déterminants.

M. Michel Lemaire demande s'il est prévu quelque chose à titre de forfait de rémunération. Par ailleurs, l'opérateur immobilier public sera-t-il tenu à des délais pour effectuer des travaux ?

Le Secrétaire d'Etat est étonné qu'on lui reproche de donner une rente généreuse aux propriétaires négligents, alors que dans la discussion générale, il lui avait été reproché que le propriétaire ne toucherait qu'un loyer symbolique !

En ce qui concerne la rémunération, le 3° et le 4° du nouvel article 19 prévoient « tous autres frais inhérents à la gestion locative ».

Pour ce qui est des types de marchés, cela dépendra de l'opérateur public, qui en tant que personne publique, est tenu à la loi sur les marchés publics.

Enfin, en ce qui concerne les délais, un opérateur public qui prend un bien en gestion aura une responsabilité engagée et se verra obligé de mener à bien sa gestion.

M. Michel Lemaire émet des doutes sur le dernier point. Il y a des cas concrets où certaines communes laissent leurs propres biens pourrir sur place.

Le Secrétaire d'Etat admet que certains opérateurs publics ont laissé leurs propres biens à l'abandon. Mais ici, on se trouve dans le cas d'une démarche volontariste.

M. Michel Lemaire demande ce qu'il en est de la rémunération des honoraires. Par exemple, sur 15.000 euros de travaux, peut-on encore ajouter 3.000 euros à titre de frais de coordination? Il faudrait le spécifier.

En ce qui concerne l'aspect plus volontariste de la démarche de l'opérateur public dans le cadre du droit de gestion publique, l'intervenant fait remarquer qu'on se retrouve actuellement avec des centaines de biens publics abandonnés.

M. Jérôme Sohier fait remarquer qu'il y a une différence fondamentale entre la situation décrite par M. Michel Lemaire et le but poursuivi par ce Code. Dans ce cas-ci,

De spreker vraagt of de openbare vastgoedbeheerder offertes zal aanvragen om werken te doen uitvoeren. Als bijvoorbeeld een OVM beslist om een woning in openbaar beheer te nemen, zal ze dan betaald worden voor haar coördinatiewerk ?

De staatssecretaris verwijst in zijn antwoord naar het 3° van het nieuwe artikel 19 dat bij amendement nr. 46 gewijzigd is. De vergoeding van de openbare vastgoedbeheerder die bestemd is om de kosten van de voor de verhuring noodzakelijke werken terug te betalen, maakt deel uit van de doorslaggevende criteria.

De heer Michel Lemaire vraagt of er in een soort van forfaitaire vergoeding is voorzien. Zal de openbare vastgoedbeheerder termijnen moeten naleven bij het uitvoeren van werken ?

De staatssecretaris is verbaasd over het verwijt dat eigenaars die hun woning verwaarlozen een royale rente krijgen, terwijl hem tijdens de algemene bespreking werd verweten dat de eigenaar slechts een symbolisch huurbedrag zou krijgen !

Wat de vergoeding betreft, voorzien 3° en 4° van het nieuwe artikel 19 in « alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer ».

De soorten overeenkomsten zullen afhangen van de openbare beheerder die als overheidsinstantie de wet op de opdrachten moet naleven.

Wat ten slotte de termijnen betreft, zal een openbaar beheerder die een goed in beheer neemt, daarvoor aansprakelijk kunnen worden gesteld en zijn beheer naar behoren moeten waarnemen.

De heer Michel Lemaire twijfelt aan het laatste punt. Er zijn concrete gevallen waarin sommige gemeenten hun eigen goederen ter plaatse laten verloederen.

De staatssecretaris geeft toe dat bepaalde openbare beheerders hun eigen goederen verwaarloosd hebben. Dat is dan wel opzettelijk gebeurd.

De heer Michel Lemaire vraagt hoe het zit met het ereloon. Kan bijvoorbeeld aan 15.000 euro werken nog 3.000 euro coördinatiekosten toegevoegd worden ? Dat zou gespecificeerd moeten worden.

Wat het krachtiger optreden van de openbare beheerder in het kader van het openbaar beheersrecht betreft, merkt de spreker op dat er thans honderden gebouwen van de overheid leeg staan.

De heer Jérôme Sohier merkt op dat er een fundamenteel verschil tussen de door de heer Michel Lemaire beschreven situatie en het door de Huisvestingscode nage-

dans le droit de gestion publique, il ne faut pas oublier qu'il y a une personne tierce qui est préjudiciée par le pouvoir public si celui-ci ne fait rien : c'est le propriétaire. Celui-ci pourra toujours saisir le Juge de paix, qui est le juge naturel des conflits locatifs.

M. Alain Daems signale que son amendement n° 24 à l'article 21 répond à la préoccupation de M. Michel Lemaire.

L'intervenant estime que c'est une bonne chose de se calquer sur le principe des AIS. Mais dans l'ordonnance organisant les AIS, il est question de plafonds. L'intervenant souhaite que l'arrêté d'application de ce Code soit le plus proche possible du système des AIS : il faut un parallélisme le plus grand possible. Il serait peut-être utile de préciser la notion de plafond, ou d'utiliser la même terminologie.

Le Secrétaire d'Etat affirme que le mot « critères » est plus large que le terme « plafonds ».

Amendement n° 79

M. Vincent De Wolf souhaite, par cet amendement, augmenter légèrement le délai pour que les personnes puissent se retourner. L'intervenant n'est pas attaché nécessairement aux trois mois, il suffit seulement d'allonger un peu le délai pour laisser aux gens le temps de réagir.

Le Secrétaire d'Etat demande pourquoi allonger le délai : les critères sont fixés; un mois est amplement suffisant.

M. Vincent De Wolf accepte de retirer le deuxième membre de son amendement mais souhaite porter de un à deux mois le délai du § 1^{er}, alinéa 3.

Le Secrétaire d'Etat accepte cette proposition.

Votes

L'amendement n° 46 est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 76 est retiré par son auteur.

L'amendement n° 94, remplaçant l'amendement n° 79, est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 79 est devenu sans objet.

L'article 19, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

streefde doel. In dit geval mag men in het kader van het openbaar beheer niet vergeten dat er een derde benadeeld wordt door de overheid, als deze niets doet : de eigenaar. Deze kan zich altijd wenden tot de vrederechter, die bevoegd is voor huurconflicten.

De heer Alain Daems wijst erop dat zijn amendement nr. 24 op artikel 21 tegemoetkomt aan de bekommernis van de heer Michel Lemaire.

De spreker vindt het een goede zaak om zich te baseren op het principe van de SVK's. In de ordonnantie tot regeling van de SVK's zijn er echter grensbedragen. De spreker wenst dat het besluit tot uitvoering van deze Huisvestingscode zo dicht mogelijk aanleunt bij de SVK-regeling : het parallelisme moet zo groot mogelijk zijn. Het zal misschien nuttig zijn om het begrip « grensbedrag » te preciseren of dezelfde terminologie te hanteren.

De staatssecretaris bevestigt dat het woord « criteria » ruimer is dan het woord « plafonds ».

Amendement nr. 79

De heer Vincent De Wolf wenst met dit amendement de antwoordtermijn lichtjes te verlengen. De spreker wil niet per se een termijn van drie maanden. De termijn moet alleen ietwat verlengd worden om de mensen de tijd te laten om te reageren.

De staatssecretaris vraagt waarom de termijn verlengd moet worden : de criteria zijn vastgesteld. Een maand is ruimschoots voldoende.

De heer Vincent De Wolf is bereid het tweede lid van zijn amendement in te trekken, maar wenst de termijn bedoeld in § 1, 3° lid, van één maand op twee maanden te brengen.

De staatssecretaris aanvaardt het voorstel.

Stemmingen

Amendement nr. 46 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 76 wordt ingetrokken door de indiener.

Amendement nr. 94 tot vervanging van amendement nr. 79, wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement 79 is doelloos geworden.

Het aldus geamendeerde artikel 19 wordt met 8 stemmen bij 3 onthoudingen aangenomen.

Article 20
Amendement n° 47

M. Jérôme Sohier précise que cet amendement reprend textuellement l'ancien article 20, § 2.

Amendement n° 23

M. Alain Daems justifie son amendement. Il s'agit de permettre à l'opérateur immobilier public de déléguer l'exercice du droit de gestion publique à une AIS. En effet, le droit de gestion sociale est devenu, dans le processus d'élaboration du projet, un droit de gestion publique. Le Secrétaire d'Etat avait répondu à ce moment-là que seul un pouvoir public pouvait exercer ce type de pouvoir. C'est pourquoi l'intervenant propose qu'un opérateur immobilier public puisse déléguer à une AIS l'exercice concret de la gestion, afin que ce soit plus opérationnel. En effet, les AIS sont agréées, ce qui offre toutes les garanties.

Le Secrétaire d'Etat répond que l'argument du gouvernement pour ne pas accepter cet amendement, est qu'on s'adresse à des autorités publiques, ce qui n'est pas le cas des AIS. Seules des autorités publiques offrent toutes les garanties. Mais rien n'empêche un opérateur public de déléguer la gestion de ce bien à une AIS sur son territoire, cependant cela ne pourra se faire que sous sa propre responsabilité.

M. Alain Daems précise que son amendement répond à cette préoccupation, puisque le texte de l'amendement précise « sans préjudice des garanties offertes par le présent Code au titulaire de droits réels ».

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il ne dispose pas d'un mandat du gouvernement pour accepter cet amendement.

M. Michel Lemaire se dit sensible à l'argumentation de M. Alain Daems. Le logement social pourrait depuis des années prendre en gestion de tels immeubles. Les régions foncières communales également. Or, les résultats ne se voient pas.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que rien n'empêche une AIS de prendre un logement en gestion publique dans son parc, mais c'est l'opérateur immobilier public qui restera titulaire du droit de gestion publique.

M. Alain Daems se demande quel est le statut de cette gestion publique : à son avis, il n'est pas possible de déléguer cette gestion publique sans un texte légal, vu son caractère *sui generis*. Les contours de cette gestion publique doivent encore être précisés.

Le Secrétaire d'Etat affirme qu'il n'y a pas d'incompatibilité légale à déléguer le droit de gestion publique à une

Artikel 20
Amendement nr. 47

De heer Jérôme Sohier preciseert dat dit amendement het vorige artikel 20, § 2 volledig overneemt.

Amendement nr. 23

De heer Alain Daems verantwoordt zijn amendement. Het is de bedoeling de openbare vastgoedbeheerder in staat te stellen de uitoefening van het openbaar beheersrecht te delegeren aan een SVK. Het sociale beheersrecht is immers tijdens het opstellen van ontwerp een openbaar beheersrecht geworden. De staatssecretaris had op dat moment gezegd dat alleen een openbare overheid dat soort bevoegdheid kan uitoefenen. Daarom stelt de spreker voor dat een openbare vastgoedbeheerder de concrete uitoefening van het beheer kan opdragen aan een SVK, teneinde het meer werkbaar in de praktijk te maken. De SVK's zijn immers erkend, wat alle garanties biedt.

De staatssecretaris antwoordt dat de Regering dit amendement niet aanvaardt, met als argument dat men zich tot overheden richt, wat niet het geval is met de SVK's. Alleen de overheden bieden alle garanties. Niets belet echter een openbare beheerder om het beheer van dit goed op te dragen aan een SVK dat zich op zijn grondgebied bevindt, maar dat kan alleen op eigen verantwoordelijkheid gebeuren.

De heer Alain Daems preciseert dat zijn amendement hiermee rekening houdt, aangezien de tekst van het amendement de woorden « onverminderd de waarborgen die deze Huisvestingscode de houder van een zakelijk recht biedt » bevat.

De staatssecretaris antwoordt dat hij geen mandaat van de Regering heeft om dit amendement te aanvaarden.

De heer Michel Lemaire begrijpt de redenering van de heer Alain Daems. De sociale huisvesting zou al jaren dergelijke gebouwen kunnen beheren. De gemeentelijke grondregies zouden dat ook kunnen doen. De resultaten blijven echter uit.

De staatssecretaris herinnert eraan dat niets belet dat een SVK een woning in openbaar beheer neemt in zijn woningenpark, maar de openbare vastgoedbeheerder blijft houder van het openbaar beheersrecht.

De heer Alain Daems vraagt zich af wat het statuut is van dit openbaar beheer. Volgens hem is het niet mogelijk dit openbaar beheer zonder een wettekst te delegeren, gelet op het karakter *sui generis*. Het toepassingsgebied van dit openbaar beheer moet worden afgebakend.

De staatssecretaris bevestigt dat er uit het oogpunt van de wet geen beletsel is om het openbaar beheer aan een

AIS, mais c'est l'opérateur public qui restera responsable de cette délégation.

M. Alain Daems demande dans ce cas à qui devra s'adresser le titulaire de droits réels.

Le Secrétaire d'Etat répond que c'est au gérant public que devra s'adresser le titulaire de droits réels.

M. Alain Daems signale que les AIS signent un contrat en leur nom propre avec un propriétaire privé, et louent ensuite aux locataires. Elles sont ainsi responsables de leurs actes de gestion.

Dans le cas de la gestion publique, elles ne pourront donc plus faire de convention ? Il faudrait alors modifier l'ordonnance sur les AIS.

Le Secrétaire d'Etat précise que les AIS resteront responsables de leurs actes de gestion vis-à-vis du gestionnaire public.

M. Stefan Verschuere précise que les AIS peuvent toujours établir des contrats avec le propriétaire dans le cadre de leur gestion habituelle. Mais dans le cadre du droit de gestion publique, il est normal de limiter ce pouvoir de gestion publique aux opérateurs publics, qui ont une parcelle d'autorité publique. En effet, on porte atteinte indirectement au droit de propriété.

Ces autorités publiques pourront donc déléguer la gestion de ces immeubles à l'opérateur qu'elles veulent, par exemple un service communal, ou une AIS. Ces gestionnaires devront rendre compte au pouvoir public, qui lui-même devra rendre des comptes au titulaire de droits réels.

M. Alain Daems estime que, par rapport aux services communaux, une AIS a une personnalité juridique propre, c'est-à-dire une responsabilité juridique. Or, dans ce cas, qui sera responsable ?

Il vaut mieux le préciser, soit dans cette ordonnance, soit dans l'ordonnance sur les AIS.

M. Stefan Verschuere précise que dans le cas d'une régie autonome communale par exemple, il y a aussi une personnalité juridique. Or, cela n'atteint pas le mécanisme de reddition de comptes.

M. Alain Daems estime que ce n'est pas la même chose : la régie communale autonome se trouve définie à l'article 2 de l'ordonnance, définissant les opérateurs immobiliers publics. Ce n'est pas le cas de l'AIS, qui est un acteur régional concret très important, en train de se développer.

L'amendement prévoit ici dans l'ordonnance une délégation de l'exercice du droit de gestion publique. Lorsqu'on

SVK op te dragen, maar de openbare vastgoedbeheerder blijft verantwoordelijk voor deze delegatie.

De heer Alain Daems vraagt tot wie de houder van zakelijke rechten zich in dit geval moet wenden.

De staatssecretaris antwoordt dat de openbare zaakvoerder zich zal moeten wenden tot de houder van zakelijke rechten.

De heer Alain Daems zegt dat de SVK's een contract ondertekenen in hun eigen naam met een private eigenaar en vervolgens verhuren aan de huurders. Zij zijn aldus verantwoordelijk voor hun beheersdaden.

In het geval van het openbaar beheer kunnen ze dus geen overeenkomst meer sluiten. Men zou dus de ordonnantie op de SVK's moeten wijzigen.

De staatssecretaris preciseert dat de SVK's verantwoordelijk blijven voor hun beheersdaden ten aanzien van de openbare beheerder.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat de SVK's steeds contracten kunnen opstellen met de eigenaar in het kader van een gewoon beheer. Maar in het kader van het openbaar beheersrecht is het normaal dat die bevoegdheid inzake openbaar beheer alleen wordt verleend aan de openbare vastgoedbeheerders die een gedeelte van het openbaar gezag uitoefenen. Indirect raakt men immers aan het eigendomsrecht.

Deze overheden kunnen dus het beheer van die onroerende goederen delegeren aan de beheerder die zij kiezen, bijvoorbeeld een gemeentelijke dienst of een SVK. Deze beheerders moeten rekenschap geven aan de overheid die zelf rekenschap moet geven aan de houder van zakelijke rechten.

De heer Alain Daems meent i.v.m. de gemeentelijke diensten dat een SVK een eigen rechtspersoonlijkheid heeft, dus een juridische aansprakelijkheid heeft. Maar in dit geval, wie zal dan verantwoordelijk zijn ?

Het is beter dat dit, ofwel in de ordonnantie, ofwel in de ordonnantie op de SVK's wordt gepreciseerd.

De heer Stefan Verschuere preciseert dat er in het geval van een autonome gemeentelijke regie bijvoorbeeld, eveneens een rechtspersoonlijkheid is. Dit neemt echter niet weg dat er rekenschap moet worden gegeven.

De heer Alain Daems meent dat dit niet hetzelfde is. De autonome gemeentelijke regie wordt bepaald in artikel 2 van de ordonnantie die de openbare vastgoedbeheerders definieert. Dit is niet het geval met de SVK dat een zeer belangrijke gewestelijke speler is die uitbreiding neemt.

Het amendement voorziet hier in de ordonnantie in een delegatie van de uitoefening van het openbaar beheers-

dit que l'opérateur immobilier public reste titulaire du droit de gestion, cela ne va pas de soi : c'est pour cela qu'il faut soit modifier l'ordonnance sur les AIS, soit accepter cet amendement.

M. Jérôme Sohier rappelle que l'opérateur immobilier public a toute une série d'obligations propres aux administrations publiques, comme par exemple, l'obligation de motivation. C'est pour cette raison que le gouvernement a limité le droit de gestion publique aux autorités administratives. C'est à elles qu'il appartient de prendre une décision. Mais une fois que la décision est prise, rien ne les empêche de choisir un spécialiste pour exercer la mise en œuvre concrète de cette décision. La délégation est toujours possible, puisque ce n'est pas interdit dans le texte, pour autant que ce ne soit pas le pouvoir décisionnel qui soit délégué. Mais le propriétaire ne doit avoir qu'un seul interlocuteur : l'opérateur immobilier public.

M. Alain Daems ne voit pas comment les AIS, qui sont encadrées par une ordonnance, agréées par les pouvoirs publics, qui ne peuvent donc pas faire ce qu'elles veulent, se verraient investies de cette mission.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'y a pas d'exclusion.

M. Stefan Verschuere signale que l'ordonnance sur les AIS détermine les conditions que doivent remplir les AIS pour bénéficier de subsides des pouvoirs publics, afin de financer leurs activités. Mais elles peuvent toujours avoir d'autres activités.

M. Alain Daems estime que rien ne les autorise à servir d'exécutants sans être responsables de leur gestion.

M. Stefan Verschuere rappelle qu'elles resteront toujours responsables par rapport à leur mandant, qui dans ce cas sera l'opérateur immobilier public.

M. Alain Daems estime que, d'un point de vue pratique, les AIS ne rentreront pas dans un système où les responsabilités ne sont pas clairement établies. Par exemple, dans le cas normal d'une prise en gestion par une AIS, lorsqu'un propriétaire rompt le bail, l'AIS se trouve prise dans les liens locatifs alors que c'est elle qui est responsable vis-à-vis du locataire. Dans ce cas-ci, l'AIS devra s'adresser aux communes, et ce sera tellement compliqué qu'elle ne le fera pas en pratique.

L'intervenant maintient donc son amendement, même s'il lui est opposé que la disposition est superfétatoire. Si une délégation est juridiquement possible, il faudrait le préciser dans le texte.

Amendement n° 95

M. Olivier de Clippele justifie son amendement au § 1^{er}, 1°, visant à remplacer les mots « nature des travaux éven-

recht. Wanneer men zegt dat een openbare vastgoedbeheerder houder blijft van het beheersrecht, is dit niet vanzelfsprekend. Daarom moet men ofwel de ordonnantie op de SVK's wijzigen, ofwel dit amendement aannemen.

De heer Jérôme Sohier herinnert eraan dat de openbare vastgoedbeheerder een hele reeks eigen verplichtingen heeft die eigen zijn aan de overheidsbesturen, zoals bijvoorbeeld de motiveringsplicht. Daarom heeft de regering het openbaar beheersrecht alleen aan de bestuursoverheden gereserveerd. Zij nemen een beslissing. Wanneer de beslissing is genomen, is er geen beletsel om een specialist te kiezen om deze beslissing concreet uit te voeren. De delegatie is steeds mogelijk omdat het niet in de tekst verboden wordt voor zover de beslissingsbevoegdheid niet wordt gedelegeerd. Maar de eigenaar mag slechts één gesprekspartner hebben, namelijk de openbare vastgoedbeheerder.

Het is de heer Alain Daems niet duidelijk hoe deze taak zou worden opgedragen aan de SVK's waarvoor er een regeling is opgesteld bij ordonnantie, die door de overheid worden erkend en die niet mogen doen wat ze willen.

De staatssecretaris herinnert eraan dat er geen uitsluiting is.

De heer Stefan Verschuere zegt dat de ordonnantie op de SVK's de voorwaarden bepaalt waaraan de SVK's moeten voldoen om subsidies van overheidswege te kunnen krijgen, teneinde hun activiteiten te financieren. Maar zij kunnen ook andere activiteiten uitoefenen.

De heer Alain Daems meent dat niets hen toestaat als uitvoerder op te treden zonder verantwoordelijk te zijn voor hun beheer.

De heer Stefan Verschuere herinnert eraan dat zij steeds verantwoordelijk zullen zijn t.o.v. de opdrachtgever die in dat geval de openbare vastgoedbeheerder is.

De heer Alain Daems meent dat de SVK's uit praktisch oogpunt niet in een systeem zullen treden waarin de verantwoordelijkheden niet duidelijk zijn afgebakend. Wanneer een eigenaar, bijvoorbeeld in het normale geval van het beheer door een SVK, de huurovereenkomst verbreekt, heeft de SVK huurverplichtingen terwijl het verantwoordelijk is t.o.v. de huurder. In dit geval zou de SVK zich moeten wenden tot de gemeenten en dit zou zodanig ingewikkeld zijn dat dit in de praktijk niet mogelijk zou zijn.

De spreker handhaaft zijn amendement ook al wordt hem erop gewezen dat de bepaling overbodig is. Indien een delegatie uit juridisch oogpunt mogelijk is, zou dit in de tekst moeten worden gepreciseerd.

Amendement nr. 95

De heer Olivier de Clippele verantwoordt zijn amendement op § 1, 1°, dat ertoe strekt de woorden « de aard van

tuels » par les mots « description des travaux nécessaires », par la nécessité d'aligner les deux terminologies.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le § 1^{er} de l'article 20 est passé à l'article 19, qui a déjà été voté.

M. Olivier de Clippele s'incline et retire l'amendement.

Votes

L'amendement n° 47 est adopté par 8 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 23 est rejeté par 6 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 20 est adopté par 7 voix et 3 abstentions.

Article 21

Amendement n° 96

M. Olivier de Clippele justifie cet amendement par la volonté de répondre à une objection émise par le Conseil d'Etat. Qu'en est-il si le logement qui fait l'objet d'une gestion publique, est toujours occupé, même sporadiquement ? Pour juger si le logement est occupé ou pas, il faudrait le jugement d'un magistrat.

Un autre problème qui peut se poser est la présence de mobilier dans les lieux : il faudrait que le notaire dresse un inventaire, comme prévu par le Code judiciaire.

La troisième partie de l'amendement vise à répondre à un souci qui a été évoqué dans la discussion générale. En effet, si le droit de gestion publique est opposable à l'acheteur, il n'y a pas de mesure de publicité. Or l'acheteur doit rembourser la dette. Il y a donc une dette occulte qui devrait être transcrite au registre des hypothèques, comme cela se fait pour les expropriations. Le Secrétaire d'Etat avait indiqué que les contestations en matière de droit de gestion publique pouvaient se régler devant le Juge de paix.

M. Jérôme Sohier répond que, du point de vue juridique, il est inapproprié que l'amendement cite le Juge de paix. En effet, suite à une remarque du Conseil d'Etat, le gouvernement a ôté du texte de l'avant-projet la référence au Juge de paix, car il n'appartient pas à une ordonnance régionale de définir les compétences du Juge de paix.

Sur le fond, le texte actuel n'enlève rien à la saisine du Juge de paix. Mais il appartient éventuellement au pro-

de werken en eventueel » te vervangen door de woorden « de omschrijving van de nodige werken », met de noodzaak dat terminologie op elkaar moet worden afgestemd.

De staatssecretaris herinnert eraan dat § 1 van artikel 20 overgegaan is naar artikel 19 waarover reeds gestemd is.

De heer Olivier de Clippele legt zich hierbij neer en trekt zijn amendement in.

Stemmingen

Amendement nr. 47 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 23 wordt verworpen met 6 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Artikel 20 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 21

Amendement nr. 96

De heer Olivier de Clippele verantwoordt zijn amendement zo dat hij rekening wil houden met een bezwaar van de Raad van State. Wat gebeurt er indien de woning die openbaar beheerd wordt, nog steeds bewoond is, zelfs sporadisch ? Om te oordelen of de woning al dan niet bewoond is, zou een magistrat hierover moeten oordelen.

Een ander probleem dat zich kan voordoen is de aanwezigheid van meubilair in de woning. De notaris zou dan een inventaris moeten opstellen zoals voorgeschreven door het gerechtelijk wetboek.

Het derde gedeelte van het amendement strekt ertoe rekening te houden met argumenten die naar voren zijn gebracht tijdens de algemene bespreking. Indien het openbaar beheersrecht kan worden ingeroepen tegen de koper, is er immers geen regel van openbaarmaking. De koper moet de schuld vergoeden. Er is dus een verborgen schuld die moet worden overgeschreven in het register der hypotheken zoals dat het geval is met onteigeningen. De Staatssecretaris had te kennen gegeven dat betwistingen inzake openbaar beheersrecht zouden kunnen worden geregeld door de vrederechter.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het, uit juridisch oogpunt, niet opgaat dat het amendement verwijst naar de vrederechter. Ten gevolge van een opmerking van de Raad van State heeft de Regering uit de tekst van het voorontwerp de verwijzing naar de vrederechter geschrapt, want het is niet aan een gewestelijke ordonnantie om de bevoegdheden van de vrederechter te bepalen.

Inhoudelijk verandert de huidige tekst niets aan de mogelijkheid tot adiëring van de vrederechter. De eigenaar

priétaire de le saisir après le droit de gestion publique. Or, ici, l'autorité publique devrait le saisir ad initium. Par ailleurs, les autorités publiques ont une obligation de motivation. Doit-on obliger les autorités publiques à saisir le Juge dès le début de la procédure ? Cela risque d'alourdir considérablement cette procédure. Il y a des garanties propres aux autorités publiques qui font qu'on ne doit pas saisir un Juge dès le départ.

Enfin, l'opposabilité aux tiers est respectée étant donné que le bail est enregistré, cela signifie qu'il est public.

M. Olivier de Clippele demande ce qu'il en est de la dette.

M. Jérôme Sohier répond que par hypothèse l'acheteur, qui prend connaissance du bail enregistré, sait qu'il y a un droit de gestion publique, et qu'il y a donc un contrat type, dans lequel il doit pouvoir obtenir ces informations, le cas échéant auprès du gestionnaire public. A tout moment, le propriétaire peut reprendre son bien.

M. Vincent De Wolf se demande ce qu'il en est de l'hypothèse où quelqu'un achèterait un bien en gestion publique. Ceci serait très rare, étant donné que le rendement du bien en gestion publique est quasi nul. Il faut donc avertir l'acquéreur que le bien est en gestion publique.

M. Jérôme Sohier répète que le bail est enregistré, et que l'acheteur va donc savoir qu'il y a un locataire et la nature de celui-ci.

M. Olivier de Clippele précise que l'enregistrement d'un bail rend celui-ci opposable pour le futur, mais ne rend pas une dette obligatoire. Si on suit ce raisonnement, les banques ne consentiront plus de prêts hypothécaires, car il n'y a pas de mesure de publicité destinée à faire connaître à l'acheteur la dette et la rendre certaine.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que le gouvernement a tout fait pour éviter ce genre de problème. Il n'acceptera pas cet amendement pour lequel il ne dispose pas de mandat du gouvernement.

M. Olivier de Clippele n'a pas reçu de réponse à la question du mobilier présent dans les lieux : qui établira un inventaire ?

M. Jérôme Sohier répond qu'il ne s'agit pas d'un meublé : les meubles appartiennent au propriétaire. La présence de meubles devra figurer au contrat-type, et le gérant, comme tout gérant d'affaires, devra prendre les mesures qui s'im-

kan zich echter eventueel tot de vrederechter wenden na het openbaar beheersrecht. Hier zou de overheid de vrederechter echter ad initium moeten adieën. Voorts heeft de overheid een motiveringsplicht. Moet men de overheid verplichten om zich van bij het begin van de procedure tot de rechter te wenden ? Dit zou de procedure aanzienlijk omslachtiger kunnen maken. Er zijn waarborgen voor de overheid die maken dat men zich niet van meet af aan tot de rechter moet wenden.

Ten slotte wordt de tegenstelbaarheid tegen derden gerespecteerd aangezien de huurovereenkomst wordt geregistreerd en dus openbaar is.

De heer Olivier de Clippele vraagt of dit het geval is met de schuld.

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat de koper die kennis neemt van de geregistreerde huurovereenkomst weet dat er een openbaar beheersrecht is en dat er dus een standaardovereenkomst is waarin hij deze informatie moet kunnen vinden, in voorkomend geval bij de openbare vastgoedbeheerder. Op ieder ogenblik kan de eigenaar zijn goed weer opeisen.

De heer Vincent De Wolf vraagt wat er gebeurt ingeval iemand, die een woning die in openbaar beheer is gegeven, zou kopen. Dit gebeurt zelden aangezien de opbrengst van het goed dat openbaar beheerd werd vrijwel nihil is. Men moet dus de koper ervan verwittigen dat het goed in openbaar beheer gegeven is.

De heer Jérôme Sohier herhaalt dat de huurovereenkomst geregistreerd wordt en dat de koper dus zal weten dat er een huurder is en wat de aard van de overeenkomst is.

De heer Olivier de Clippele preciseert dat de registratie van een huurovereenkomst ervoor zorgt dat deze overeenkomst tegenstelbaar is voor de toekomst maar een schuld niet bindend maakt. Indien men deze redenering volgt zullen de banken geen hypothecaire leningen meer toestaan. Er zijn immers geen regels van openbaarmaking om de koper duidelijk te maken dat er een schuld is en om die zeker te maken.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de Regering er alles aan gedaan heeft om dergelijke problemen te voorkomen. Hij gaat niet akkoord met dit amendement waarvoor hij geen toestemming gekregen heeft van de Regering.

De heer Olivier de Clippele heeft geen antwoord gekregen op de vraag i.v.m. het meubilair dat in de woning aanwezig is. Wie zou de inventaris opstellen ?

De heer Jérôme Sohier antwoordt dat het niet om een gemeubileerde woning gaat. Het meubilair is eigendom van de eigenaar. De aanwezigheid van meubilair moet gemeld worden in de standaardovereenkomst en de zaak-

posent. Il faut laisser un champ d'action au gérant, qui sera de toutes façons tenu à une obligation de reddition de comptes.

M. Jean-Pierre Cornelissen fait remarquer que la question posée par M. Olivier de Clippele n'est pas dépourvue d'intérêt. En effet, si on envoie ces meubles dans un garde-meubles, cela engendrera inévitablement des frais supplémentaires.

Le Secrétaire d'Etat répond que ce sera le gérant d'affaires qui devra s'en occuper. On ne va quand même pas se préoccuper des meubles d'un propriétaire qui laisse son bien à l'abandon. Le gouvernement ne peut pas prévoir toutes les hypothèses. Le Secrétaire d'Etat estime qu'on peut se satisfaire du texte du projet, et propose de ne pas voter cet amendement.

Amendement n° 48

Le Secrétaire d'Etat précise que cet amendement répond à une préoccupation qui est de préciser les conditions que doivent réunir les candidats locataires des logements pris en gestion publique. Ces conditions sont des conditions de revenus et de non-propriété qui sont les mêmes que les conditions d'accès au logement social. Le Secrétaire d'Etat propose de sous-amender le texte, en précisant : « aux conditions de revenus et de non-propriété pour l'accès au logement social ... ».

M. Alain Daems demande si le deuxième alinéa du § 1^{er} reste tel quel, ou s'il est supprimé par l'amendement. S'il reste, il faudrait corriger la faute d'orthographe présente dans le texte.

Le Secrétaire d'Etat précise que la phrase du deuxième alinéa du § 2 reste telle quelle. L'amendement ne concerne que le premier alinéa du § 2.

Le président signale qu'il y a deux sous-amendements à l'amendement n° 48 : les sous-amendements nos 89 et 90.

Sous-amendements nos 89 et 90

M. Alain Daems estime que ces amendements de M. Michel Lemaire sont très intéressants. En effet, connaissant le nombre de demandes dans le logement social, on sait combien le temps est long pour ces personnes avant d'obtenir leur logement. Ici, un mécanisme public se met en place, même s'il ne s'agit pas à proprement parler de logement de type social. Par exemple, M. Vincent De Wolf, qui demande de relever les plafonds du logement social, ne peut qu'approuver cet amendement : en effet, on casse les ghettos, on crée des logements sociaux disséminés dans le bâti, et on y met exclusivement des personnes demandeuses de logements sociaux, avec un certain nombre de titres de priorité.

voerder moet, net zoals iedere zaakwaarnemer, de nodige maatregelen nemen. Men moet dit overlaten aan de zaakvoerder die, hoe dan ook, rekenschap moet afleggen.

De heer Jean-Pierre Cornelissen merkt op dat de vraag van de heer Olivier de Clippele niet zonder belang is. Indien men deze meubelen naar een bewaarplaats stuurt zullen er onvermijdelijk extra kosten zijn.

De staatssecretaris antwoordt dat de zaakwaarnemer zich hiermee moet inlaten. Men zal zich toch niet bezighouden met het meubilair van een eigenaar die zijn woning verwaarloosd. De Regering kan niet met alle gevallen rekening houden. De staatssecretaris meent dat men kan volstaan met de tekst van het ontwerp en stelt voor om dit amendement niet goed te keuren.

Amendement nr. 48

De staatssecretaris preciseert dat men met dit amendement wil preciseren aan welke voorwaarden de kandidaathuurder van in openbaar beheer gegeven woningen moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn voorwaarden inzake inkomen en niet inzake eigendom die dezelfde zijn als de voorwaarden voor het verkrijgen van een sociale woning. De Staatssecretaris stelt voor om de tekst zo te subamenderen : « onder de voorwaarden van inkomen en niet eigendom voor de toegang tot de sociale woning ... ».

De heer Alain Daems vraagt het tweede lid van § 1 zo blijft dan wel of het geschrapt wordt door het amendement. Indien het blijft, zou de spellingsfout in de tekst moeten worden verbeterd.

De staatssecretaris preciseert dat de zin van het tweede lid van § 2 onveranderd blijft. Het amendement heeft alleen betrekking op het eerste lid van § 2.

De voorzitter zegt dat er twee subamendementen zijn op amendement nr. 48 : de subamendementen nrs 89 en 90.

Subamendement nrs 89 en 90

De heer Alain Daems meent dat deze amendementen van de heer Michel Lemaire zeer interessant zijn. Wetende hoeveel aanvragen er zijn voor een sociale woning, weet men ook hoeveel tijd er nodig is om aan die personen een woning te geven. Hier wordt er een openbare regeling ingevoerd ook al gaat het niet om een eigenlijke sociale woning. De heer Vincent De Wolf, die vraagt om de plafonds voor de sociale huisvesting te verhogen, is het volkomen eens met dit amendement. De ghettos worden immers doorbroken en er worden sociale woningen tot stand gebracht verspreid in de stad. Er worden uitsluitend mensen gehuisvest die een sociale woning aanvragen met een aantal voorrangreden.

La différence entre ces sous-amendements et l'amendement proposé par le gouvernement, c'est qu'au lieu d'avoir une faculté de louer à des personnes qui sont dans les conditions du logement social, on crée une obligation de louer à des gens qui sont déjà demandeurs de logements sociaux. L'amendement n° 90 dit qu'on doit tenir compte des points de priorité pour ces personnes qui attendent depuis des années. Ainsi, ce ne sont pas des tours, et on pourra y mettre des gens qui en ont le plus besoin.

M. Mostafa Ouezekhti fait remarquer que le montant des loyers offerts par ce type de logements en gestion publique est différent des conditions du logement social. En effet, le Secrétaire d'Etat a dit que les logements en gestion publique seront à des loyers semblables à ceux des AIS. Il ne faut donc pas mettre des personnes demandeuses de logements sociaux face à d'autres règles que celles du logement social. Ce ne serait pas équitable.

M. Vincent De Wolf est également de cet avis : le Secrétaire d'Etat avait dit que les loyers seraient semblables à ceux des AIS, donc supérieurs à ceux pratiqués par le logement social. Si, dans ce cas-ci, on prend les titres de priorité du logement social comme obligatoires, ce ne sont que les gens qui sont sur les listes qui pourront accéder à ce type de logements. L'intervenant est favorable à la mixité, mais adhérer à cet amendement serait aboutir à l'inverse de ce qu'il souhaite.

M. Mostafa Ouezekhti demande ce qu'il adviendrait des personnes expulsées qui ne rentreraient pas dans les critères du logement social.

M. Alain Daems répond que le fait d'être expulsés pour insalubrité donnerait à ces gens des points de priorité dans le logement social.

M. Vincent De Wolf rétorque que ce raisonnement est valable pour autant que ces personnes soient inscrites dans le logement social.

M. Alain Daems estime que dans la réalité le problème ne se posera pas. Dans ce cas-ci, on se trouve devant des logements de qualité supérieure. Si ces logements ne convenaient pas pour des questions de revenus, les personnes pourraient toujours les refuser tout en restant dans le registre de demande d'un logement social. Mais il faut saisir l'opportunité de leur offrir ces logements, captés en gestion sociale, même si les cas seront marginaux.

L'intervenant rappelle que M. Vincent De Wolf a toujours prétendu que l'augmentation des plafonds du logement social permettrait d'éviter les ghettos. Ici, on ferait la même chose. Et plus on augmentera la mixité sociale, plus on pourra relever les plafonds. Le problème, dans ce cas-ci, c'est qu'il y a des milliers de gens qui attendent un logement social.

Het verschil tussen deze subamendementen en het amendement van de Regering is dat er geen mogelijkheid wordt gegeven om te verhuren aan mensen die aan de voorwaarden voldoen voor een sociale woning maar dat er een verplichting wordt geschapen om te verhuren aan mensen die reeds een sociale woning hebben aangevraagd. Amendement nr. 90 zegt dat rekening moet worden gehouden met de voorrangrechten voor de personen die reeds jaren wachten. Men zou er mensen kunnen huisvesten die er het meest behoefte aan hebben.

De heer Mostafa Ouezekhti merkt op dat het bedrag van de huur voor dergelijke woningen die in openbaar beheer worden gegeven verschilt van die in de sociale huisvesting. De staatssecretaris heeft gezegd dat de huurprijs voor de woningen die in openbaar beheer worden gegeven te vergelijken valt met die van de SVK's. Men moet dus geen andere regels stellen voor mensen die een sociale woning aanvragen dan in de sociale huisvesting. Dat zou niet billijk zijn.

De heer Vincent De Wolf is het hiermee eens. De staatssecretaris had gezegd dat de huurprijzen dezelfde zouden zijn als die welke de SVK's aanrekenen. Dus hoger dan die in de sociale huisvesting. Indien men in dit geval de voorrangrechten voor een sociale woning verplicht stelt zullen alleen de mensen die op die lijsten voorkomen in aanmerking komen voor dergelijke woningen. De spreker is voorstander van verscheidenheid maar dit amendement leidt tot het tegenovergestelde van wat hij wil.

De heer Mostafa Ouezekhti vraagt wat er zou gebeuren met de personen die uitgezet worden en die niet zouden voldoen aan de criteria inzake sociale woningen.

De heer Alain Daems antwoordt dat het feit dat men om gezondheidsredenen uit een woning wordt gezet, aan die mensen voorrang zal geven in de sociale huisvesting.

De heer Vincent De Wolf zegt dat deze redenering opgaat voor zover die personen ingeschreven zijn op de lijsten voor een sociale woning.

De heer Alain Daems zegt dat het probleem zich in werkelijkheid niet voordoet. In dit geval heeft men te maken met betere woningen. Indien deze woningen om financiële redenen niet haalbaar zijn, zouden de mensen nog steeds kunnen weigeren en toch nog op de wachtlijst voor de sociale woning ingeschreven blijven staan, maar men moet de mogelijkheid aangrijpen om hen die woningen die in sociaal beheer worden gegeven aan te bieden, zelfs als de gevallen marginaal zijn.

De spreker herinnert eraan dat de heer Vincent De Wolf steeds beweerd heeft dat de verhoging van de plafonds voor de sociale woning het mogelijk zouden maken om ghettos te vermijden. Hier doet men hetzelfde. Men verhoogt de sociale gemengdheid en men zal de plafonds kunnen optrekken. Het probleem in dit geval is dat er duizenden mensen op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

M. Alain Bultot relaie les préoccupations de M. Mostafa Ouezekhti : il faut proposer les logements captés en gestion publique aux gens qui sont expulsés par ailleurs. Cela permettrait de compléter le dispositif permettant de répondre à la problématique du relogement. Il faut donc prévoir que lorsqu'un opérateur immobilier public exerce le droit de gestion publique, il puisse disposer d'un inventaire des biens disponibles afin de reloger des personnes. C'est dans cet esprit que l'intervenant souhaite déposer un nouveau sous-amendement à l'amendement n° 48 (amendement n° 100).

M. Vincent De Wolf suggère de rejeter l'amendement de M. Michel Lemaire, qui va créer une obligation là où le gouvernement prévoit plus de souplesse. Si les gens expulsés doivent s'inscrire dans le logement social, ils n'auront que deux points de priorité, et devront attendre des années.

En ce qui concerne la mixité sociale, il s'agit d'éviter que les misères se concentrent à certains endroits. En effet, la proposition d'ordonnance déposée par l'orateur (n° A-242/1), vise à créer une mixité uniquement dans les sociétés où les revenus sont très inférieurs à la moyenne du logement social. L'intervenant est donc favorable à l'idée de proposer ces logements pris en gestion publique à des gens qui ont des revenus très faibles. Mais pas dans le cadre de cet amendement, qui est particulièrement fermé au niveau des titres de priorité.

M. Alain Daems pense qu'il retirera son amendement n° 27, car celui-ci prévoit qu'il faut être dans les conditions de revenus du logement social. La question d'être inscrit ou pas comme demandeur de logement social est une autre question : dans l'amendement de M. Michel Lemaire, si on prend en considération des gens qui sont inscrits, on aura des personnes qui dépassent la moyenne des revenus du logement social.

Par ailleurs, sur la question de l'inscription au logement social, l'intervenant rappelle qu'il existe déjà des mécanismes de dérogation, dans des cas particuliers, aux titres de priorité.

Le Secrétaire d'Etat plaide pour qu'on s'en tienne à l'amendement du gouvernement, avec le sous-amendement n° 100 proposé par M. Alain Bultot. En effet, il faut donner du temps à ce dispositif pour se mettre en place. Il faut une souplesse, et pas des obligations qui risquent de bloquer le système. Si le gouvernement voit que le texte ne répond pas aux problèmes qui se posent, il faudra adapter le dispositif.

M. Alain Daems demande si le loyer de ces biens pris en gestion publique serait accessible aux gens du logement social. En effet, certaines communes préfèrent louer leurs

De heer Alain Bultot is het eens met de heer Mostafa Ouezekhti. Er moeten woningen in openbaar beheer worden aangeboden aan personen die uit hun woning gezet zijn. Dit zou het mogelijk maken om de maatregelen ter bevordering van de herhuisvesting aan te vullen. Er moet dus worden voorgeschreven dat, indien een openbaar vastgoedbeheerder het openbaar beheersrecht uitoefent, hij over een inventaris van beschikbare woningen kan beschikken om mensen een nieuw onderkomen te bieden. Het is in die geest dat de spreker een nieuw subamendement wil indienen op amendement nr. 48 (amendement nr. 100).

De heer Vincent De Wolf stelt voor om het amendement van de heer Michel Lemaire dat een verplichting wil invoeren terwijl de Regering meer soepelheid wil, te verwerpen. Indien de mensen die uit hun woning worden gezet zich moeten inschrijven op een lijst voor sociale huisvesting, zullen zij slechts twee voorrangrechten hebben en moeten zij jaren wachten.

In verband met de sociale verscheidenheid gaat erom te vermijden dat armoede zich concentreert op bepaalde plaatsen. Het voorstel van ordonnantie dat door de spreker is ingediend (nr. A-242/1) strekt ertoe verscheidenheid tot stand te brengen alleen in de maatschappijen waar de inkomsten veel lager liggen dan het gemiddelde van de sociale huisvesting. De spreker is er dus voorstander van om mensen met zeer lage inkomsten een woning aan te bieden die openbaar wordt beheerd. Maar niet in het kader van dit amendement dat buitengewoon gesloten is op het vlak van de voorrangrechten.

De heer Alain Daems meent dat hij zijn amendement nr. 27 zal intrekken omdat het voorschrijft dat men aan de voorwaarden inzake sociale huisvesting moet voldoen. De kwestie of men al dan niet een sociale woning moet hebben aangevraagd, is een andere zaak. In het amendement van de heer Michel Lemaire, indien men rekening houdt met de mensen die zijn ingeschreven, zal men te maken hebben met personen die een hoger inkomen hebben dan het gemiddelde van de inkomsten voor een sociale woning.

Voorts herinnert de spreker er in verband met de inschrijving voor een sociale woning aan dat er reeds mechanismen zijn om in bepaalde gevallen af te wijken van de voorrangregels.

De staatssecretaris pleit ervoor dat men het houdt bij het amendement van de Regering met subamendement nr. 100 voorgesteld door de heer Alain Bultot. Er is immers tijd nodig vooraleer de regeling wordt ingevoerd. Er is souplesse nodig en geen verplichtingen die het systeem kunnen blokkeren. Indien de Regering ziet dat de tekst niet inspeelt op de problemen die zich voordoen, moet de regeling worden aangepast.

De heer Alain Daems vraagt of de huurprijs van die woningen die openbaar worden beheerd, toegankelijk zal zijn voor mensen die in een sociale woning wonen.

propres biens à des personnes à très hauts revenus. L'amendement vise à ce que ce soit obligatoire de louer les logements pris en gestion publique à des gens qui sont dans les revenus du logement social.

M. Vincent De Wolf soutient l'amendement du gouvernement, qui rend le système praticable. S'il y a une gestion publique, il y aura nécessairement un revenu pour le propriétaire, même s'il sera quasi nul car amputé des frais de gestion.

Mais il faut considérer séparément le patrimoine propre des communes et le patrimoine à vocation sociale géré par les communes.

M. Alain Daems émet des doutes quant à cette distinction. En fait, le texte ne prévoit qu'une faculté de louer ces biens en gestion publique à des gens qui sont dans les conditions du logement social.

M. Vincent De Wolf rappelle qu'une commune doit valoriser ses propres fonds et les rentabiliser en faveur de sa politique sociale.

M. Mostafa Ouezekhti donne un exemple concret : à Schaerbeek, la commune loue ses appartements avenue Paul Deschanel à 1.800 euros par mois. Mais la commune de Schaerbeek est très endettée, et elle doit être bonne gestionnaire. Il faut tenir compte du fait qu'une commune doit pouvoir disposer d'argent pour mener sa propre politique sociale.

M. Alain Daems constate comme il est difficile de mener une politique régionale du logement. Il s'agit ici des conditions de revenus. Va-t-on louer un bel appartement à 750 euros par mois à quelqu'un qui gagne 75.000 euros par mois ? Les CPAS louent souvent leurs biens à des gens très riches, à des taux inférieurs au marché.

M. Mostafa Ouezekhti s'insurge contre ces propos. On ne peut pas reprocher aux opérateurs publics de louer à des personnes nanties à des prix inférieurs au marché.

Le Secrétaire d'Etat rappelle que les logements des régies communales, s'ils sont subventionnés, doivent être loués à des prix modérés. Cela a permis à des communes très pauvres de ramener des habitants qui paient des impôts.

M. Vincent De Wolf pense qu'il serait choquant qu'un CPAS loue un appartement luxueux à quelqu'un de très riche à des prix très bas. L'intervenant connaît des logements moyens qui sont loués à des prix « moyens », c'est-à-dire inférieurs aux prix du marché mais supérieurs aux

Bepaalde gemeenten geven er immers de voorkeur aan om hun eigen woningen aan personen met een heel hoog inkomen te verhuren. Met dit amendement wil men de verplichting opleggen om openbaar beheerde woningen te verhuren aan mensen met een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor een sociale woning.

De heer Vincent De Wolf steunt het amendement van de Regering dat de regeling uitvoerbaar maakt. Indien er een openbaar beheer is, moet er noodzakelijkerwijs een inkomen zijn voor de eigenaar, zelfs al blijft er na aftrek van de beheerskosten vrijwel niets over.

Men moet echter een onderscheid maken tussen het eigen vermogen van de gemeenten en het vermogen met sociaal doel dat door de gemeenten wordt beheerd.

De heer Alain Daems heeft twijfels over dit onderscheid. De tekst voorziet in feite slechts in de mogelijkheid om deze panden in openbaar beheer te verhuren aan mensen die aan de voorwaarden voor een sociale woning voldoen.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat een gemeente haar eigen bezit moet valoriseren en rendabel maken voor haar eigen sociaal beleid.

De heer Mostafa Ouezekhti geeft een concreet voorbeeld : in Schaerbeek verhuurt de gemeenten haar appartementen aan de Paul Deschanellaan tegen 1.800 euro per maand. De gemeente Schaerbeek heeft echter veel schulden en moet toch een goed beheer voeren. Men moet er rekening mee houden dat een gemeente geld moet hebben om een eigen sociaal beleid te voeren.

De heer Alain Daems stelt vast dat het moeilijk is om een gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren. Het gaat hier om voorwaarden inzake inkomsten. Zal men een mooi appartement verhuren tegen 750 euro per maand aan iemand die 75.000 euro per maand verdient ? De OCMW's verhuren soms hun woningen aan zeer rijke mensen tegen huurprijzen die lager liggen dan de marktprijs.

De heer Mostafa Ouezekhti protesteert hiertegen. Men mag het de openbare vastgoedbeheerders niet verwijten dat zij aan rijke mensen verhuren tegen lagere huurprijzen dan de marktprijs.

De staatssecretaris herinnert eraan dat de woningen van de gemeentebedrijven die worden gesubsidieerd tegen redelijke prijzen moeten worden verhuurd. Hierdoor kunnen zeer arme gemeenten weer bewoners die belasting betalen lokken.

De heer Vincent De Wolf meent dat het aanstootgevend zou zijn dat een OCMW een luxe appartement verhuurt aan een zeer rijk persoon tegen zeer lage huurprijzen. De spreker kent middelgrote woningen die worden verhuurd tegen matige prijzen, prijzen die lager liggen dan de marktprijs

montants du logement social. La Région vérifie que les loyers sont de type social, quand ces logements ont été rénovés avec des subsides régionaux. Mais quand un CPAS reçoit un legs, il le rentabilise au maximum.

M. Alain Daems estime qu'il y a un objectif de mixité sociale qui est à géométrie variable. Quand on dispose d'un penthouse, on y met un public à haut revenu. Quand on a un quartier chic, on y met les gens les plus riches. Mais lorsque le quartier est moins intéressant, on y met aussi des plus riches et pas l'inverse. L'intervenant ne partage pas cette vision de la mixité sociale.

M. Alain Daems retire son amendement n° 27.

Amendements nos 87 et 88

Ces amendements ne suscitent aucun commentaire.

Amendement n° 97

M. Mostafa Ouezekhti défend l'amendement déposé par M. Olivier de Clippele. Le but de cet amendement est de marquer le départ des neuf ans de manière certaine, pour ne pas le laisser dépendre de l'achèvement des travaux.

Le Secrétaire d'Etat exprime son scepticisme par rapport à cet amendement. D'une part, il y a des biens où il n'y a pas de travaux à faire. D'autre part, pour les biens où il y a des travaux à effectuer, le fait de démarrer le délai de neuf ans à partir de la prise en gestion publique veut dire que, si des travaux doivent être effectués, alors que par définition on ne sait pas combien de temps ceux-ci vont durer, cela signifie qu'on ne saura jamais faire des baux de neuf ans. Il faudrait veiller dans les arrêtés à ce que les délais pour les travaux soient circonscrits le plus possible. Mais accepter l'amendement équivaldrait à dire que l'opérateur public paie un loyer alors que l'appartement n'est même pas louable.

M. Mostafa Ouezekhti retire l'amendement n° 97.

Amendement n° 24

M. Alain Daems justifie cet amendement comme étant un mécanisme anti-spéculatif. En effet, si un propriétaire laisse son bien à l'abandon, et que celui-ci est capté dans le cadre du droit de gestion publique, c'est l'opérateur immobilier public qui prendra tous les risques liés à la rénovation. L'opérateur immobilier public peut se faire rémunérer, mais il consacrerait des moyens importants pour remettre le bien en état et le louer. A tout moment, le pro-

maire est plus cher que le logement social. Le Gewest va na de de huurprijzen sociale huurprijzen zijn wanneer deze woningen zijn gerenoveerd met subsidies van het Gewest. Maar als een OCMW een legaat krijgt, rentabiliseert het dit maximaal.

De heer Alain Daems meent dat het streven naar verscheidenheid zeer flexibel is. Wanneer men over een penthouse beschikt, gaat men op zoek naar een huurder met een hoog inkomen. In een mooie buurt verhuurt men aan de rijkste mensen. Maar in een minder interessante wijk wordt ook verhuurd aan rijkere mensen en niet omgekeerd. De spreker is het niet eens met deze visie van sociale gemengdheid.

De heer Alain Daems trekt zijn amendement nr. 27 in.

Amendementen nrs 87 en 88

Deze amendementen behoeven geen commentaar.

Amendement nr. 97

De heer Mostafa Ouezekhti verdedigt het amendement dat de heer Olivier de Clippele heeft ingediend. Het doel van dit amendement bestaat erin het uitgangspunt voor de termijn van negen jaar duidelijk vast te stellen en hierbij geen rekening te houden met de voltooiing van de werken.

De staatssecretaris staat sceptisch tegenover dit amendement. Enerzijds zijn er goederen waarin geen werken moeten worden uitgevoerd. Anderzijds moeten er in bepaalde woningen werken worden uitgevoerd. Indien men de termijn van negen jaar laat ingaan op het ogenblik dat het goed in openbaar beheer wordt genomen, betekent dit dat, indien er werken moeten worden uitgevoerd, men niet weet hoeveel tijd die zullen duren en dat men nooit huurovereenkomsten voor negen jaar zal kunnen sluiten. In de besluiten zal men er moeten op toezien dat de termijnen voor de werken zoveel mogelijk worden afgebakend. Indien men het amendement zou aanvaarden, zou dit erop neerkomen dat de openbare vastgoedbeheerder huur betaalt terwijl het appartement niet eens kan worden verhuurd.

De heer Mostafa Ouezekhti trekt amendement nr. 97 in.

Amendement nr. 24

De heer Alain Daems verantwoordt dit amendement als een mechanisme ter bestrijding van speculatie. Indien een eigenaar immers zijn woning verwaarloost en ze in openbaar beheer wordt genomen, neemt de openbaar vastgoedbeheerder alle risico's verbonden aan de renovatie. De openbaar vastgoedbeheerder kan zich laten vergoeden maar hij zal aanzienlijke bedragen besteden aan de renovatie van het goed om het te kunnen verhuren. De eigenaar

priétaire pourra reprendre son bien, et bénéficier des revenus de ce bien. Ainsi, ce propriétaire ne prend aucun risque lié à la rénovation de ce bien.

Les risques liés à une rénovation font qu'on peut se trouver face à des problèmes, que l'entrepreneur tombe en faillite par exemple. Ce sont les pouvoirs publics qui en assumeront le poids.

L'amendement vise à ce que, lorsque le propriétaire reprend son bien, il ne puisse le relouer qu'à un plafond de loyer équivalent à celui des AIS. En effet, dans le système des AIS, celles-ci peuvent bénéficier des primes, mais la rénovation est une charge très lourde pour elles. Le but de l'amendement est d'instaurer ce plafonnement des loyers pour éviter que le propriétaire qui ne passe pas par une AIS soit avantagé par rapport à celui qui confie son bien à rénover à une AIS.

M. Mostafa Ouezekhti estime que le but du système est d'éviter les chancres, et de permettre qu'on puisse réoccuper les immeubles. Penser que quelqu'un va faire exprès de laisser un bien à l'abandon pour le faire rénover par les pouvoirs publics est exagéré.

M. Alain Daems pense le contraire. Par exemple, si quelqu'un reçoit un bien en héritage, et qu'il le laisse inoccupé, ce genre de propriétaire ne prendra pas le risque de le faire rénover et préférera que ce soient les pouvoirs publics qui le fassent.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que les propriétaires ne disposent d'aucune prime. Si leur bien est rénové, les propriétaires devront le rembourser à 100 %. Le dispositif est très différent de quelqu'un qui demande des primes à la rénovation. Si le propriétaire veut reprendre son bien, il paie l'entièreté des frais.

M. Alain Daems estime que, quand il y a mise de fonds publics, il faut toujours prévoir des mécanismes anti-spéculatifs. Dans toute rénovation, il y a une part de risque. Le propriétaire ne prendra pas ce risque : il attendra de voir combien ça coûte et il décidera si le remboursement en vaut la peine.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il ne s'agit que des travaux de mise en conformité, pas plus.

M. Vincent De Wolf précise que le propriétaire devra payer non seulement les frais directs, mais aussi les frais indirects, c'est-à-dire le temps que les communes vont passer à faire tous ces travaux de rénovation. Il est inacceptable de prétendre qu'un propriétaire va faire un calcul économique sur son enrichissement.

kan zijn goed op ieder ogenblik opnieuw opeisen en aanspraak maken op de huurinkomsten van dit goed. De eigenaar neemt aldus geen enkel risico met betrekking tot de renovatie van dit goed.

De risico's verbonden aan de renovatie kunnen problemen opleveren. De aannemer kan bijvoorbeeld failliet gaan. De overheid draagt het gewicht.

Met het amendement wil men ervoor zorgen dat indien de eigenaar zijn goed weer opeist, hij het alleen opnieuw kan verhuren tegen een huurprijs die te vergelijken valt met die van de SVK's. In het systeem van de SVK's kunnen deze immers aanspraak maken op premies maar de renovatie is voor hen een zware last. Het doel van het amendement bestaat erin dit huurplafond in te voeren om te vermijden dat de eigenaar die geen beroep doet op een SVK bevoordeeld wordt in vergelijking met degene die zijn te renoveren eigendom wel aan een SVK toevertrouwt.

De heer Mostafa Ouezekhti meent dat het doel van het systeem erin bestaat bouwvallen te voorkomen en om ervoor te zorgen dat de gebouwen weer worden bewoond. Denken dat iemand opzettelijk een woning zal verwaarlozen om het te laten renoveren door de overheid is overdreven.

De heer Alain Daems meent het tegenovergestelde. Indien iemand een woning erft en hij de woning laat leegstaan, zal zo'n eigenaar niet het risico nemen om het te laten renoveren en geeft hij er de voorkeur aan dat de overheid dit doet.

De staatssecretaris merkt op dat de eigenaars geen premie krijgen. Als hun goed wordt gerenoveerd, moeten de eigenaars de kosten tegen 100 % terugbetalen. De regeling is zeer verschillend van die waarin men renovatiepremies aanvraagt. Indien de eigenaar zijn woning wil verkopen, betaalt hij alle kosten.

De heer Alain Daems meent dat men altijd maatregelen moeten nemen tegen speculatie wanneer er overheidsgeld wordt geïnvesteerd. Iedere renovatie houdt enig risico in. De eigenaar neemt dit risico niet : hij wacht af om te weten hoeveel dit kost en hij zal zien of de terugbetaling de moeite loont.

De staatssecretaris merkt op dat het alleen gaat om werken om de woning in overeenstemming te brengen met de normen en niets meer.

De heer Vincent De Wolf preciseert dat de eigenaar niet alleen de directe kosten moet betalen maar ook de indirecte kosten, nl. de tijd dat de gemeenten al die renovatiewerken zullen laten uitvoeren. Het is onaanvaardbaar te beweren dat een eigenaar zal uitrekenen of hij zich zal verrijken.

M. Alain Daems signale qu'il n'a pas parlé de calcul économique, mais de prise de risque. La crainte qu'il formule est que le propriétaire laisse prendre le risque à quelqu'un d'autre. C'est un risque réel.

M. Stefan Verschuere répond que ce risque devra être payé entièrement par le propriétaire. Celui-ci devra payer les travaux ainsi que le coût du personnel, de l'expertise, etc. La non-prise de risque a aussi un coût.

M. Denis Grimberghs fait remarquer qu'il a été affirmé de manière péremptoire qu'il n'y avait pas d'accès aux primes. Pourquoi pas ? Cela n'est écrit nulle part.

Le Secrétaire d'Etat répond que le propriétaire devra payer l'entière de la dette s'il veut reprendre son bien. Il n'y a pas de prime pour ce propriétaire.

M. Denis Grimberghs estime cela handicaperait peut-être le gestionnaire public de ne pas avoir accès aux primes.

Le Secrétaire d'Etat précise que si le gestionnaire public a accès aux primes, la législation jouera.

Amendements n^{os} 78 et 28

M. Vincent De Wolf propose l'amendement n^o 78 pour que le gestionnaire public envoie régulièrement un relevé des frais au propriétaire. Cela peut se faire trimestriellement ou semestriellement.

Le Secrétaire d'Etat accepte cet amendement. Il suggère d'y ajouter les mots « et les actes posés » après les mots « des frais engendrés ».

M. Alain Daems fait remarquer qu'il avait déposé un amendement n^o 28 allant dans le même sens.

M. Vincent De Wolf estime qu'il est essentiel que le propriétaire sache ce qu'il doit payer.

M. Alain Daems pense qu'il est trop lourd pour un opérateur immobilier public de faire ce relevé tous les trois mois. L'amendement n^o 28 parle d'un rapport annuel.

Le Secrétaire d'Etat propose qu'on accepte l'amendement n^o 28 de M. Alain Daems sous-amendé par l'amendement n^o 78 de M. Vincent De Wolf.

M. Vincent De Wolf demande qu'on remplace le mot « trimestriellement » par le mot « semestriellement ».

De heer Alain Daems zegt dat hij niet gesproken heeft van een economische berekening maar wel van de risico's. Hij vreest dat de eigenaar het risico aan iemand anders zal overlaten. Dat risico is reëel.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat dit risico geheel zal moeten worden betaald door de eigenaar. Hij zal de werken en de kosten van het personeel, het deskundigenonderzoek, enz. moeten betalen. Indien men geen risico neemt, heeft dit ook een prijs.

De heer Denis Grimberghs merkt op dat met klem is bevestigd dat men geen recht heeft op premies. Waarom niet ? Dat staat nergens geschreven.

De staatssecretaris antwoordt dat de eigenaar alle schulden moet betalen indien hij zijn woning weer wil opeisen. Er is geen premie voor deze eigenaar.

De heer Denis Grimberghs vindt dat dit misschien een nadeel zou zijn voor de openbare vastgoedbeheerder dat hij geen aanspraak kan maken op premies.

De staatssecretaris preciseert dat de wetgeving zal worden toegepast indien de openbare beheerder aanspraak maakt op premies.

Amendementen nrs 78 en 28

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 78 voor om ervoor te zorgen dat de openbare beheerder regelmatig een opgave van de kosten zendt aan de eigenaar. Dit kan om de drie maanden of om de zes maanden gebeuren.

De staatssecretaris stemt in met dit amendement. Hij stelt voor om daaraan de woorden « en de uitgevoerde werken » toe te voegen na de woorden « de kosten ».

De heer Alain Daems merkt op dat hij een amendement nr. 28 had ingediend in dezelfde zin.

De heer Vincent De Wolf meent dat het van essentieel belang is dat de eigenaar weet wat hij moet betalen.

De heer Alain Daems meent dat het voor een openbaar vastgoedbeheerder te veel werk vergt om dit overzicht om de drie maanden op te stellen. Amendement nr. 28 maakt gewag van een jaarverslag.

De staatssecretaris stelt voor dat men instemt met amendement nr. 28 van de heer Alain Daems dat gesubamendeerd is bij amendement nr. 78 van de heer Vincent De Wolf.

De heer Vincent De Wolf vraagt dat men de woorden « elk kwartaal » vervangt door de woorden « elk semester ».

M. Alain Daems demande quelle est la sanction en cas de non-respect de cette obligation de remettre semestriellement un relevé de frais engendrés.

M. Stefan Verschuere répond que si l'obligation n'est pas satisfaite, alors qu'elle est légale, le propriétaire dispose de toutes les voies existantes pour obtenir ces documents.

Amendement n° 98

M. Denis Grimberghs fait remarquer que cet amendement de M. Olivier de Clippele a un objectif similaire à l'amendement n° 87, qui n'a pas été défendu. Cet amendement n° 87 viserait à déterminer la nature des baux conclus, de telle sorte qu'il n'y ait plus de risque dans le débat sur l'opposabilité. En effet, des baux de plus de neuf ans ne sont pas possibles dans le Code civil. Le souhait de l'auteur de l'amendement n° 98 serait peut-être solutionné par le fait de faire référence à la manière dont les baux sont établis, notamment en les fixant par écrit.

M. Alain Bultot suggère encore une correction technique à l'article 21. Il faudrait, au § 1^{er}, supprimer les références au § 3 de l'article 19 et au § 3 de l'article 20, puisqu'ils n'existent plus dans la nouvelle version des articles.

M. Alain Daems suggère également une correction orthographique au deuxième alinéa du § 2.

Votes

Les amendements nos 27, 96, 97 et 98 sont retirés par leurs auteurs respectifs.

Le sous-amendement n° 100 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

Le sous-amendement n° 89 est rejeté par 8 voix contre 3.

Le sous-amendement n° 90 est rejeté par 8 voix contre 3.

L'amendement n° 48, tel que sous-amendé, et ayant fait l'objet d'une correction technique (« pour l'accès au logement social ») est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 87 est rejeté par 8 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 88 est rejeté par 8 voix et 2 abstentions.

De heer Alain Daems vraagt welke sanctie gesteld wordt op het niet naleven van deze verplichting om, om de zes maanden, een overzicht van de kosten te bezorgen.

De heer Stefan Verschuere antwoordt dat indien de verplichting niet wordt nagekomen, terwijl zulks verplicht is, de eigenaar over alle bestaande middelen beschikt om deze documenten te verkrijgen.

Amendement nr. 98

De heer Denis Grimberghs merkt op dat dit amendement van de heer Olivier de Clippele een zelfde doel heeft als amendement nr. 87 dat geen steun heeft gekregen. Dit amendement nr. 87 zou ertoe strekken de aard van de huurovereenkomst te bepalen opdat er geen risico meer zou zijn in verband met de onzekerheid over de tegenstelbaarheid. Huurovereenkomsten van meer dan negen jaar zijn niet mogelijk volgens het Burgerlijk Wetboek. Aan de wens van de indiener van amendement nr. 98 zal misschien kunnen worden tegemoetgekomen door te verwijzen naar de manier waarop de huurovereenkomsten worden opgesteld, onder meer door ze schriftelijk vast te stellen.

De heer Alain Bultot stelt nog een technische correctie in artikel 21 voor. In § 1 zouden de verwijzingen naar § 3 van artikel 19 en naar § 3 van artikel 20 moeten vervallen aangezien ze niet meer bestaan in de nieuwe versie van de artikelen.

De heer Alain Daems stelt eveneens een spellingscorrectie voor in het tweede lid van § 2.

Stemmingen

De amendementen nrs 27, 96, 97 en 98 worden ingetrokken door hun respectieve indieners.

Subamendement nr. 100 wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

Subamendement nr. 89 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Subamendement nr. 90 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 48 aldus gesubamendeerd en verbeterd (« voor de toegang tot de sociale woning ») wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 87 wordt verworpen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 88 wordt verworpen met 8 stemmen, bij 2 onthoudingen.

L'amendement n° 24 est rejeté par 8 voix contre 2.

L'amendement n° 78, sous-amendant l'amendement n° 28, est adopté par 8 voix contre 3.

L'amendement n° 28, tel que sous-amendé, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'article 21, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 22
Amendement n° 99

Le Secrétaire d'Etat estime qu'il est inapproprié de considérer, dans la justification écrite de l'amendement, les frais somptuaires que pourraient réaliser l'opérateur immobilier public. En effet, on a affaire à des pouvoirs publics. Le Secrétaire d'Etat demande le retrait de cet amendement.

M. Alain Daems demande quels sont ces frais indirects. Ces frais devraient être énumérés.

Le Secrétaire d'Etat rappelle qu'on fait référence à ces frais indirects dans le contrat qui lie l'opérateur immobilier public au propriétaire.

M. Jérôme Sohier précise que le gérant immobilier public est tenu aux mêmes droits et obligations que le gérant d'affaires : il a droit au remboursement des dépenses nécessaires et utiles, pas plus ni moins.

Amendement n° 77

M. Vincent De Wolf rappelle que, dans la discussion générale, il avait été question d'une possibilité de rachat par l'opérateur immobilier public des biens pris par lui en gestion. Mais comme l'article 18 a été suffisamment amendé pour offrir toutes les garanties, l'auteur retire son amendement.

Amendement n° 81

M. Vincent De Wolf demande au Secrétaire d'Etat un commentaire sur le § 3 de l'article 22, qui lui semble assez abusif, car il présente des risques. Qu'en est-il au terme du droit de gestion, si tout a été remboursé, pourquoi imposer encore des limites au propriétaire ? S'agit-il d'une sanction supplémentaire pour le propriétaire ?

Le Secrétaire d'Etat explique qu'il s'agit d'un dispositif qui a fait l'objet d'un accord au sein du gouvernement : c'est

Amendement nr. 24 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 78, dat amendement nr. 28 subamendeert, wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 28, zoals het gesubamendeerd is, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 21 wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 22
Amendement nr. 99

De staatssecretaris meent dat het niet opgaat om in de schriftelijke verantwoording van het amendement gewag te maken van buitensporige kosten die de openbare vastgoedbeheerder zou kunnen doen. Men heeft immers te maken met overheid. De staatssecretaris vraagt dat dit amendement wordt ingetrokken.

De heer Alain Daems vraagt wat die indirecte kosten inhouden. Die kosten zouden moeten worden opgesomd.

De staatssecretaris herinnert eraan dat naar die indirecte kosten wordt verwezen in het contract tussen de openbare vastgoedbeheerder en de eigenaar.

De heer Jérôme Sohier preciseert dat de openbare vastgoedbeheerder dezelfde rechten en plichten heeft als de zaakwaarnemer. Hij heeft recht op de vergoeding van de noodzakelijke en nuttige uitgaven, niets meer of niets minder.

Amendement nr. 77

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat er in de algemene bespreking sprake was van de mogelijkheid dat de openbare vastgoedbeheerder de door hem in beheer genomen woningen zou kunnen aankopen. Maar aangezien artikel 18 voldoende is geamendeerd om alle garanties te bieden, trekt de indiener zijn amendement in.

Amendement nr. 81

De heer Vincent De Wolf vraagt de staatssecretaris toelichting te geven bij § 3 van artikel 22 dat hem nogal misleidend lijkt omdat het risico's inhoudt. Wat gebeurt er aan het einde van de uitoefening van het beheersrecht als alles is terugbetaald ? Waarom worden nog grenzen gesteld aan de eigenaar ? Gaat het om een bijkomende sanctie voor de eigenaar ?

De staatssecretaris zegt dat het een maatregel is waarover de Regering heeft beslist. Het is een maatregel tegen

un mécanisme anti-spéculatif, qui permet au locataire de ne pas se faire expulser au bout de neuf ans. C'est un choix politique.

M. Vincent De Wolf se range à la réponse du Secrétaire d'Etat et retire son amendement.

Amendement n° 49

Le Secrétaire d'Etat explique que cet amendement vise à faire référence à l'article 1372 du Code civil, afin de se référer à la gestion d'affaires, et ce d'une manière explicite.

M. Jérôme Sohier souhaiterait amender oralement cet amendement en ajoutant : « des articles 1372 et suivants du Code civil », afin de faire référence à toute la section du Code civil concernant la gestion d'affaires.

Votes

L'amendement n° 99 est rejeté par 8 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 49, tel que sous-amendé oralement, est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'article 22, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

Article 23

Le Secrétaire d'Etat propose un amendement oral à l'article 23 : remplacer le mot « communes » par les mots « autorités communales ».

Vote

L'article 23, tel qu'amendé oralement, est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Amendement n° 50 (introduisant un article 23bis)

Le président rappelle que les commissaires avaient déjà discuté de cet amendement à l'article 4.

M. Alain Daems souhaite justifier son amendement. A la différence des Régions wallonne et flamande, la Région bruxelloise n'a pas eu son Code régional du logement. Les communes ont donc pris de nombreux règlements en la matière. Or, ces règlements communaux vont bien au-delà du prescrit de l'article 135 de la nouvelle loi communale. L'objet de l'amendement est donc d'abroger tous les règle-

speculatie die het de huurder mogelijk maakt om zich niet te laten uitzetten na negen jaar. Het is een politieke keuze.

De heer Vincent De Wolf sluit zich aan bij het antwoord van de staatssecretaris en trekt zijn amendement in.

Amendement nr. 49

De staatssecretaris legt uit dat dit amendement ertoe strekt te laten verwijzen naar artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek om uitdrukkelijk te verwijzen naar het zakenbeheer.

De heer Jérôme Sohier zou dit amendement mondeling willen amenderen en het volgende toevoegen : « de artikelen 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ». Hiermee wil men verwijzen naar de hele afdeling van het Burgerlijk Wetboek in verband met het zakenbeheer.

Stemmingen

Amendement nr. 99 wordt verworpen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 49, aldus mondeling geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 22, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 23

De staatssecretaris stelt een mondeling amendement voor op artikel 23 : het woord « gemeenten » te vervangen door het woord « gemeentelijke overheden ».

Stemming

Artikel 23, aldus mondeling geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Amendement nr. 50 (tot invoering van een artikel 23bis)

De voorzitter herinnert eraan dat de commissieleden dit amendement op artikel 4 reeds hadden besproken.

De heer Alain Daems wenst zijn amendement te verantwoorden. In tegenstelling tot het Waalse en het Vlaamse Gewest had het Brussels Gewest nog geen Huisvestingscode. De gemeenten hebben dus vele verordeningen terzake uitgevaardigd. Die gemeentelijke verordeningen gaan echter verder dan artikel 135 van de nieuwe gemeentewet. Het doel van het amendement bestaat er dus in alle

ments communaux, de manière à ce que les communes puissent reprendre des règlements strictement dans leurs compétences.

Le Secrétaire d'Etat demande que les commissaires rejettent cet amendement. Il propose une circulaire adressée aux communes pour leur faire part de la meilleure articulation possible des compétences communales et régionales en la matière.

M. Vincent De Wolf soutient le Secrétaire d'Etat, mais demande une réunion entre le cabinet et les municipalistes qui le souhaitent, afin de mettre au point cette circulaire.

Le Secrétaire d'Etat répond qu'il y aura d'abord un débat au gouvernement, puis il appartiendra au ministre qui a dans ses compétences la tutelle sur les communes de prendre la responsabilité de rédiger cette circulaire.

M. Alain Daems estime qu'une circulaire n'est pas suffisante. En effet, elle ne sera pas opposable aux bailleurs et aux locataires.

Le Secrétaire d'Etat rétorque qu'il est inconstitutionnel de prévoir une disposition qui abroge des règlements communaux. Le Code du logement ne peut pas abroger les règlements communaux, et d'ailleurs, sans savoir ce qu'il abrogerait au juste. Mais en prenant une circulaire, toutes les communes seront amplement informées.

M. Denis Grimberghs estime qu'il faut être très clair et ne pas décourager les communes qui mènent déjà une politique active dans ce domaine. Les règlements communaux seront retirés d'eux-mêmes lorsque la législation régionale sera efficace.

M. Alain Daems ajoute que son amendement précise que les règlements seraient abrogés « à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du gouvernement ». Or, à partir de cette entrée en vigueur, les communes ne seront plus compétentes dans les matières pour lesquelles elles ont déjà pris des règlements. On risque donc une superposition de textes juridiques, entrant en concours les uns avec les autres, ce qui peut mener à de nombreux recours.

Vote

L'amendement n° 50 est rejeté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 24

Cet article ne suscite aucun commentaire.

gemeentelijke verordeningen op het heffen opdat de gemeenten strengere verordeningen zouden kunnen uitvaardigen binnen het kader van hun bevoegdheden.

De staatssecretaris vraagt dat de commissieleden dit amendement verwerpen. Hij stelt voor dat er aan de gemeenten een circulaire wordt gezonden om duidelijk te maken wat terzake de verschillende bevoegdheden van de gemeenten en het Gewest zijn.

De heer Vincent De Wolf steunt de staatssecretaris maar vraagt dat er een vergadering wordt georganiseerd met het kabinet en de gemeentebesturen die zulks willen, om deze circulaire op te stellen.

De staatssecretaris antwoordt dat er eerst een bespreking zal plaatshebben binnen de Regering en daarna dient de minister tot wiens bevoegdheid het toezicht op de gemeenten behoort, deze circulaire op te stellen.

De heer Alain Daems meent dat een circulaire niet voldoende is. Een circulaire kan immers niet worden ingeroepen tegen de verhuurders en de huurders.

De staatssecretaris zegt dat het ongrondwettig is om een bepaling in te voeren die de gemeentelijke verordeningen opheft. De Huisvestingscode kan de gemeentelijke verordeningen niet opheffen, overigens zonder te weten wat juist zou worden opgeheven. Door middel van een circulaire zullen alle gemeenten uitvoerig worden ingericht.

De heer Denis Grimberghs meent dat men zeer duidelijk moet zijn en dat men de gemeenten die op dit vlak reeds een actief beleid voeren niet mag ontmoedigen. De gemeentelijke verordeningen zullen worden ingetrokken als de gewestelijke wetgeving efficiënt zal werken.

De heer Alain Daems voegt eraan toe dat in zijn amendement wordt gepreciseerd dat de verordeningen zouden worden opgeheven op de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Regering. Vanaf die datum zullen de gemeenten niet meer bevoegd zijn in de aangelegenheden waarvoor zij reeds verordeningen hebben uitgevaardigd. Men kan dus te maken krijgen met verschillende wetteksten, wat tot verschillende beroepen kan leiden.

Stemming

Amendement nr. 50 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 24

Dit artikel bevoegd geen commentaar.

Vote

L'article 24 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

Article 25

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 25 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

4. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

Le président rappelle qu'il faut décider du sort des deux propositions d'ordonnance n° A-196/1 et n° A-200/1. Le président souhaite qu'on entende les auteurs sur le sort de leur proposition.

M. Jean-Pierre Cornelissen rappelle que la commission a déjà discuté des propositions. Lorsque le projet sera adopté, amendé en tenant compte des propositions, il n'y aura plus lieu de les maintenir. Celles-ci deviendront sans objet.

Le président signale donc que le vote qui va intervenir mettra fin au rapport sur les propositions. Malgré le fait qu'on ait décidé de joindre ces dernières au projet, il y a déjà un rapport qui a été rédigé sur les deux propositions (n° A-196/2 – 2002/2003). Il y a donc deux rapports distincts.

Vote

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

En conséquence, les propositions d'ordonnance n°s A-196/1 – 2000/2001 et A-200/1 – 2000/2001 sont devenues sans objet.

*
* *

M. Alain Daems motive son abstention qui ne conditionne pas le vote de son groupe en séance plénière. L'intervenant redéposera des amendements en séance.

M. Denis Grimberghs s'inscrit dans les propos de M. Alain Daems en signalant que son vote d'abstention ne conditionnera pas le vote de son groupe en séance plénière.

Stemming

Artikel 24 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

Artikel 25

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Stemming

Artikel 25 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 11 aanwezige leden.

4. Stemming over het hele ontwerp van ordonnantie.

De voorzitter herinnert eraan dat er een beslissing moet worden genomen over de twee voorstellen van ordonnantie, nr. A-196/1 en nr. A-200/1. De voorzitter wenst dat de indieners hierover worden gehoord.

De heer Jean-Pierre Cornelissen herinnert eraan dat de commissie de voorstellen reeds heeft besproken. Als het ontwerp zal zijn aangenomen en geamendeerd, rekening houdend met de voorstellen, zal er geen reden meer zijn om ze te handhaven. Zij worden doelloos.

De voorzitter zegt dus dat de stemming die zal plaatshebben, een einde zal maken aan het verslag over de voorstellen. Hoewel was beslist om deze voorstellen bij het ontwerp te voegen was er reeds een verslag opgesteld over de twee voorstellen (nr. A-196/2 – 2002-2003). Er zijn dus twee onderscheiden verslagen.

Stemming

Het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Bijgevolg zijn de voorstellen nrs A-196/1 – 2000/2001 en A-200/1 – 2000/2001 doelloos.

*
* *

De heer Alain Daems motiveert zijn onthouding die niet bepalend zal zijn voor de stemmen die zijn fractie in plenaire vergadering zal uitbrengen. De spreker zal tijdens de vergadering opnieuw amendementen indienen.

De heer Denis Grimberghs is het eens met de heer Alain Daems en zegt dat zijn onthouding niet bepalend zal zijn voor de stemmen die zijn fractie in plenaire vergadering zal uitbrengen.

Le Secrétaire d'Etat remercie les membres de la commission pour leur travail de qualité. Le débat a été très intéressant. Sur base des amendements, des réflexions, des débats, le texte qui vient d'être adopté est un texte équilibré et pragmatique. Mais il faudra aussi évaluer ce texte par rapport à la pratique.

5. Lecture et approbation du rapport

Moyennant quelques corrections techniques, le rapport est approuvé à l'unanimité des 10 membres présents.

Les Rapporteurs,

Isabelle EMMERY
Mostafa OUEZEKHTI

Le Président,

Yaron PESZTAT

De staatssecretaris bedankt de leden van de commissie voor hun degelijk werk. Het debat was zeer interessant. De tekst die zopas werd goedgekeurd is een evenwichtige en pragmatische tekst, waarbij rekening is gehouden met de amendementen, de beraadslagingen en de debatten. Wellicht moet de tekst nog worden aangepast aan de praktijk.

5. Lezing van het verslag

Mits enkele technische correcties, wordt het verslag goedgekeurd bij eenparigheid van de 10 aanwezige leden.

De Rapporteurs,

Isabelle EMMERY
Mostafa OUEZEKHTI

De Voorzitter,

Yaron PESZTAT

V. Texte adopté par la Commission

TITRE I^{er} DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}

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;
- 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

V. Tekst aangenomen door de Commissie

TITEL I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, 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 desbetreffende 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 desbetreffende 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 verplich-

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 1^{er} Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Article 4

§ 1^{er}. – 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 :

tingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld, nu wel aan deze verplichtingen beantwoordt;

- 10° openbaar beheersrecht : het recht van een openbare 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 desbetreffende 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 twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en de 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 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 voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

- 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, à la toxicité des matériaux, 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.

Sans préjudice de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. – Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logement, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. – Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le Gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17.

Article 5

§ 1^{er}. – 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 des sanctions prévues aux articles 14 et 15.

§ 2. – 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, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er} pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de huit mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

1° de verplichte elementaire veiligheid, die 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 minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de 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 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.

Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen, onverminderd de voorschriften in afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. – In het jaar dat volgt op de vernieuwing van de Raad, legt de Regering de Raad een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 17.

Artikel 5

§ 1. – 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.

§ 2. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van acht maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de volgens de regels geregistreerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval wordt de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst medegegeeld door de verhuurder.

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 critères déterminés par le Gouvernement.

Article 7

§ 1^{er}. – 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, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§ 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 au § 1^{er}.

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 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.

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 en 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 criteria 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 desbetreffende 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, samen met een voor waar 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.

§ 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 § 1 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 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.

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, après appel publié au *Moniteur Belge*. 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^{er}. – 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 au § 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^{er}. – Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit loge-

Bij de uitoefening van zijn controletaak, kan de Gewestelijke Inspectiedienst, ingeval een specifieke toestand dit vereist, het advies inwinnen van een deskundige vermeld op een lijst die door de Regering is opgesteld, na een in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte oproep. 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 ervan 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 desbetreffende 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 zijn beslissing opschorten in afwachting van de uitvoering van de overeenkomstig artikel 13, § 3, opgelegde werken. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. – Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen 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 § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt 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, vol-

ment 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,
- des certificats et attestations octroyés,
- des certificats et attestations refusés ainsi que les motivations des refus.

gens de door de Regering vastgestelde vorm, bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest aan en voegt hieraan de in artikel 7 bedoelde voor waar 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 desbetreffende 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 te worden 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 beroep aantekenen 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 wordt 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, alsook de motivering van de weigering.

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^{er}. – 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 à 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^{er} 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 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

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 de 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 de 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° 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

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 et au CPAS de la commune où se trouve le logement.

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.

Le locataire peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13 § 2, 2°.

§ 5. – Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

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 en aan het OCMW van de gemeente waarin de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken 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 werken 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. Worden de werken niet uitgevoerd binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod bedoeld in artikel 14 ter kennis gebracht; in voorkomend geval, wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest geweigerd of ingetrokken.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod bedoeld in artikel 14 wordt opgelegd, 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.

De huurder mag bovendien bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit bedoeld in artikel 13, § 2, 2°.

§ 5. – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 14 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen. Indien er voor de woning een conformiteitsattest werd afgeleverd, wordt dit attest in dergelijk geval onmiddellijk geschorst.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation 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 oeuvre.

Article 14

L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1^{er}, 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, après avoir, le cas échéant, examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 17.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} 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 administrative :

- 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^o;
- 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;

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod en, in voorkomend geval, tegen de schorsing van het conformiteitsattest beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van 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 waarin wordt voorzien door de artikelen 19 en volgende van de Code uitgeoefend worden.

Artikel 14

Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren of te laten bewonen, 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 ziet toe op de naleving van het verbod, nadat hij eventueel alle mogelijkheden om de betrokkenen elders te huisvesten, zoals bepaald in artikel 17, tweede lid, onderzocht heeft.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring genomen met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, op grond van het feit dat de woning niet beantwoordt aan de vereiste 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 waarin 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 administratieve 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^o;
- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 7 geen aanvraag om conformiteitsattest heeft ingediend;
- aan de verhuurder die een verklaring heeft opgesteld, om een conformiteitsattest bedoeld in artikel 7 te verkrijgen en die onnauwkeurig of onwaar blijkt;

- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} 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 susmentionnés.

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 administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

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 administrative.

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 administrative est confirmée.

Article 16

§ 1^{er}. – 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 administratieve boete bedoeld in het eerste lid bedraagt van 3.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal overtredingen 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 administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve 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 administratieve 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 kosten 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 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^{er}. – 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;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :

- 1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze 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;
- 2° 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.

§ 3. – Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.

Article 19

Dans les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h. et 20 h., à la demande d'un opérateur immobilier public et, le cas échéant, accom-

HOOFDSTUK 2
Het openbaar beheersrecht van woningen

Artikel 18

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

- 1° de leegstaande woningen;
- 2° de woningen bedoeld in de artikelen 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;
- 3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

§ 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd :

- 1° als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die 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 op die van zijn huurder ;
- 2° 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 op die van zijn huurder.

§ 3. – In afwijking van § 2, wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd.

Artikel 19

In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, de woning tussen 8 uur en

pagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 3° la rémunération de l'opérateur immobilier public destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire de droits réels. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;
- 6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

Article 20

En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public

20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van zakelijke rechten wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 3° 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;
- 4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van zakelijke rechten worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, 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 hiervan moet worden terugbetaald;
- 5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van zakelijke rechten en de wijze van mededeling, door de openbaar vastgoedbeheerder van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;
- 6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de houder van zakelijke rechten.

De houder van zakelijke rechten beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Artikel 20

Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 19, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn die hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, na dat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheer-

d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

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

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

Article 21

§ 1^{er}. – 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 et 20. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, 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 aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application 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 logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont 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,

der om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de werken uit te voeren.

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

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder, 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 en 20. Hij brengt de Gewestelijke Inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.

§ 2. – Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving 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 onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing 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 woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 18, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

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 voorko-

l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 7.

§ 5. – Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

Article 22

§ 1^{er}. – 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. – Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code Civil, 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 autorités communales 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.

mend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 7.

§ 5. – Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van zakelijke rechten gestuurd.

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 onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. 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. – Onverminderd de artikelen 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt de woning, als de houder van zakelijke rechten ze na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, 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 gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, een vervangings-toezicht 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 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.

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

**TITEL IV
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.

Annexe 1

Amendements

N° 1 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 2

Remplacer les points 7°, 8°, et 9° par la disposition suivante :

« 7° *attestation de conformité : l'attestation délivrée au bailleur en exécution de la présente ordonnance, pour attester que le logement concerné répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement fixées par la présente ordonnance;* ».

JUSTIFICATION

Amendements n° 1 à 13, relatifs à l'attestation de conformité.

Le présent amendement, comme les 12 suivants, a pour objectif de simplifier la nouvelle procédure qui nous est proposée.

Le projet de Code institue en effet trois nouvelles attestations différentes. Le présent amendement a pour but de remplacer ces trois documents distincts par un seul : l'attestation de conformité.

Les trois documents proposés par le gouvernement (attestation de conformité, certificat de conformité et attestation de contrôle de conformité) sont tout à fait semblables, sauf en ce qui concerne la procédure et le moment de leur délivrance ainsi que leur caractère obligatoire ou non.

Le présent amendement ne change rien quant à ces points. Seule l'appellation est unifiée, ceci uniquement dans un but de simplification administrative à l'égard des citoyens.

N° 2 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 6

Remplacer chaque fois les mots « certificat de conformité » par les mots « attestation de conformité ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 3 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 8

A l'alinéa 1^{er}, remplacer les mots « et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations

Bijlage 1

Amendementen

Nr. 1 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 2

De punten 7°, 8° en 9° door de volgende bepaling te vervangen :

« 7° *conformiteitsattest: attest dat ter uitvoering van deze ordonnantie aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de betrokken woning voldoet aan de bij deze ordonnantie vastgestelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;* ».

VERANTWOORDING

Het amendement betreffende het conformiteitsattest (zoals voor alle amendementen van 1 t/m 13).

Dit amendement strekt er, samen met de volgende 12 amendementen, toe de ontworpen nieuwe procedure te vereenvoudigen.

Het ontwerp van Huisvestingscode voert immers drie verschillende nieuwe attesten in. Dit amendement strekt ertoe die drie afzonderlijke attesten te vervangen door één attest: het conformiteitsattest.

De drie attesten die de Regering voorstelt (conformiteitsattest, conformiteitsbewijs en conformiteitscontroleattest) zijn nagenoeg identiek, behalve wat betreft de procedure, het moment van afgifte en de al dan niet verplichtstelling ervan.

Dit amendement verandert die punten niet. Alleen de benaming wordt eenvormig gemaakt met als enig doel een administratieve vereenvoudiging voor de burgers.

Nr. 2 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 6

Het woord « conformiteitsbewijs » telkens te vervangen door het woord « conformiteitsattest ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 3 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 8

In het eerste lid, de woorden « en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6, de conformiteitsattesten be-

de conformité visées à l'article 7 et les attestations des contrôle visées à l'article 14. » **par les mots** « *et de délivrer les attestations de conformité visées aux articles 6, 7 et 14.* »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 4 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 9

Au § 1^{er}, remplacer les mots « un certificat de conformité » **par les mots** « *une attestation de conformité* ».

Au § 2, 2^{ème} alinéa, remplacer les mots « le certificat demandé » **par les mots** « *l'attestation demandée* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 5 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 11

Remplacer les trois tirets par les trois tirets suivants :

- « – *demandes d'attestation de conformité,*
– *attestations de conformité octroyées,*
– *attestations de conformité refusées.* »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 6 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 12

Remplacer les mots « respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de confor-

doeld in artikel 7 en de conformiteitscontroleattesten bedoeld in artikel 14 af te geven » **te vervangen door de woorden** « *en de conformiteitsattesten bedoeld in de artikelen 6, 7 en 14 af te geven.* »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 4 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 9

In § 1, het woord « conformiteitsbewijs » **te vervangen door het woord** « *conformiteitsattest* ».

In § 2, tweede lid, de woorden « het aangevraagde bewijs » **te vervangen door de woorden** « *het aangevraagde attest* ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 5 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 11

De drie streepjes door de volgende drie streepjes te vervangen :

- « – *de aanvragen om conformiteitsattest,*
– *de uitgereikte conformiteitsattesten,*
– *de geweigerde conformiteitsattesten.* »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 6 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 12

De woorden « voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het confor-

mité et de l'attestation de contrôle de conformité » **par les mots** « pour la délivrance de l'attestation de conformité ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 7 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

*Article 12***Ajouter un nouvel alinéa 3, rédigé comme suit :**

« Le Gouvernement peut fixer des catégories de montants maxima qui tiennent compte de ce que l'attestation de conformité est délivrée sur base des article 6, 7 ou 14. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 8 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

*Article 13***Au § 1^{er}, supprimer l'alinéa 3.**

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 9 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 13

Au § 2, remplacer le point 1° par la disposition suivante :

« 1° soit à la suite d'une demande d'attestation de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10; ».

mitscontroleattest » **te vervangen door de woorden** « voor de afgifte van het conformiteitsattest ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 7 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

*Artikel 12***Een nieuw derde lid toe te voegen, luidend :**

« De Regering kan categorieën van maximumbedragen vaststellen die ermee rekening houden dat het conformiteitsattest uitgereikt wordt op grond van de artikelen 6, 7 of 14. »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 8 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

*Artikel 13***In § 1, het derde lid te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 9 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 13

In § 2, punt 1° door de volgende bepaling te vervangen :

« 1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag om conformiteitsattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig de artikelen 9 en 10; ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 10 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 13

Au § 3, alinéa 4, remplacer, in fine, les mots « le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés » **par les mots** « le cas échéant, l'attestation de conformité est refusée ou retirée. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 11 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 13

Au § 5, alinéa 1^{er}, supprimer les mots « du certificat de conformité, » **et** « ou de l'attestation de contrôle de conformité ».

Au § 5, alinéa 3, supprimer les mots « du certificat de conformité, » **et** « ou de l'attestation de contrôle de conformité ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 12 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 14

A l'alinéa 2, remplacer, in fine, les mots, « une attestation de contrôle de conformité » **par les mots** « une nouvelle attestation de conformité ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 10 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 13

In § 3, de laatste zin van het vierde lid te vervangen door « in voorkomend geval, wordt het conformiteitsattest geweigerd of ingetrokken. »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 11 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 13

In § 5, eerste lid, de woorden « het conformiteitsbewijs, » **en de woorden** « of het conformiteitscontroleattest » **te doen vervallen.**

In § 5, derde lid, de woorden « het conformiteitsbewijs, » **en de woorden** « of het conformiteitscontroleattest » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 12 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 14

Aan het slot van het tweede lid, de woorden « een conformiteitscontroleattest » **te vervangen door de woorden** « een nieuw conformiteitsattest ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

N° 13 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 14

Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 1).

N° 14 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 3

Remplacer la première phrase par la phrase suivante :
« *Chacun a droit à un logement décent, à un prix abordable.* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la définition du droit au logement.

La crise du logement à Bruxelles se décline autour de deux constats : la dégradation d'une partie importante du bâti loué et l'augmentation des loyers bien au-delà de l'inflation, alors même que baisse le revenu moyen des Bruxellois. Si l'insalubrité frappe surtout les plus pauvres, l'augmentation des loyers grève au-delà du raisonnable le budget de quasi tous les locataires.

Si le contenu précis du droit ne pourra être écrit par la Région, la consécration du prescrit constitutionnel a une force symbolique telle qu'on ne peut manquer l'occasion d'étendre ce « vague prescrit » (dixit le projet) à l'élément déterminant de la crise du logement. Le projet souligne d'ailleurs que la Flandre et la Wallonie ont saisi l'occasion de l'adoption de leur code pour étendre la portée de ce concept (p. 6).

N° 15 (de M. Alain DAEMS et Mme Fatiha SAIDI)

Article 4

Au § 1^{er}, remplacer le dernier alinéa par les mots suivants : « *Le gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences, à l'exclusion des communes* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la détermination de l'autorité publique chargée d'édicter les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Le Code doit être l'instrument d'une simplification des normes en matière de logement. Avoir un Code est une bonne chose, en avoir vingt

Nr. 13 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 14

Het laatste lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 1).

Nr. 14 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 3

De eerste zin door de volgende zin te vervangen :
« *Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning tegen een betaalbare prijs.* ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de definitie van het recht op huisvesting.

De woningcrisis in Brussel heeft twee oorzaken: de verloedering van een groot deel van de verhuurde woningen en de stijging van de huurprijzen tot ver boven het inflatiepeil terwijl het gemiddelde inkomen van de Brusselaars daalt. Het zijn weliswaar vooral de armsten die in ongezonde woningen gehuisvest zijn, maar de stijging van de huurprijzen weegt onredelijk zwaar op het budget van nagenoeg alle huurders.

Het Gewest kan de exacte inhoud van dat recht weliswaar niet vaststellen, maar de bevestiging van het grondwettelijk voorschrift heeft zo'n symbolische kracht dat men de gelegenheid om dat « vage voorschrift » (cf. het ontwerp) uit te breiden tot het bepalend element van de woningcrisis, moet aangrijpen. Het ontwerp benadrukt trouwens dat Vlaanderen en Wallonië van de goedkeuring van hun huisvestingscode gebruik gemaakt hebben om dat begrip te verruimen (blz. 6).

Nr. 15 (van de heer Alain DAEMS en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 4

Het laatste lid van § 1 als volgt te vervangen : « *De Regering stelt, met uitsluiting van de gemeenten, de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.* »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de vaststelling van de overheid belast met het uitvaardigen van de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

De Huisvestingscode moet het instrument zijn om de huisvestingsnormen te vereenvoudigen. Een Huisvestingscode is een goede zaak, maar

risque de faire perdre la lisibilité et la compréhension du système à ceux qui doivent l'appliquer au premier chef : propriétaires, locataires, pouvoirs publics et associations.

N° 16 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 4

Remplacer l'alinéa 2 du 1^{er} § par la disposition suivante :

« *Le Gouvernement fixe, pour un terme de 5 ans, le contenu de ces différentes exigences.* »

Remplacer le § 2 par la disposition suivante :

« *§ 2. – Le gouvernement peut arrêter des exigences supplémentaires ou particulières, pour un terme de 5 ans, pour certaines catégories de logements.* »

Insérer in fine un nouveau § 3 rédigé comme suit :

« *§ 3. – Trois mois avant l'échéance du terme de 5 ans visé aux paragraphes précédents, le gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées. A l'échéance du terme de 5 ans, le gouvernement arrête des exigences supplémentaires, en tenant compte de l'évaluation susmentionnée.* »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la révision régulière des exigences.

Pour éviter que de nombreux logements actuellement occupés ne soient déclarés inhabitables, les normes fixées dans les premiers arrêtés d'application ne pourront être trop exigeantes. Il y a lieu d'accroître les exigences au fur et à mesure de la rénovation du parc.

Il convient que le gouvernement revoie, tous les 5 ans, les exigences qu'il aura arrêtées en matière de sécurité, équipement et salubrité.

Il est proposé que le gouvernement remette au Conseil une évaluation de ces exigences. Sur base de cette évaluation, le gouvernement arrêtera de nouvelles exigences qui tiendront compte de la pratique.

N° 17 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 5bis (nouveau)

Insérer un nouvel article 5bis, rédigé comme suit :

twintig huisvestingscodes brengen het gevaar mee dat de regeling minder duidelijk en begrijpelijk wordt voor degenen die ze in de eerste plaats moeten toepassen: eigenaars, huurders, overheden en verenigingen.

Nr. 16 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 4

Het tweede lid van § 1 te vervangen door de volgende bepaling :

« *De Regering stelt, voor een termijn van 5 jaar, de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.* »

§ 2 te vervangen door de volgende bepaling :

« *§ 2. – De Regering kan bijkomende of bijzondere criteria uitvaardigen voor bepaalde specifieke categorieën van woningen en voor een termijn van 5 jaar.* »

Aan het slot, een nieuw § 3 toe te voegen, luidend :

« *§ 3. – Drie maanden voor het verstrijken van de termijn van 5 jaar bedoeld in de vorige paragrafen, bezorgt de Regering de Raad een verslag over de evaluatie van de door haar vastgestelde verplichtingen. Nadat de termijn van 5 jaar verstreken is, stelt de Regering bijkomende verplichtingen vast, rekening houdend met de voornoemde evaluatie.* »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de regelmatige herziening van de verplichtingen.

Om te vermijden dat veel woningen die op het ogenblik bewoond zijn, onbewoonbaar worden verklaard, mogen de in de eerste uitvoeringsbesluiten vastgestelde normen niet te streng zijn. De normen moeten verstrengd worden naarmate het woningenbestand gerenoveerd wordt.

De Regering dient de door haar uitgevaardigde normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting om de vijf jaar te herzien.

Er wordt voorgesteld dat de Regering de Raad een evaluatie van die criteria bezorgt. Op basis van die evaluatie zal de Regering nieuwe normen vaststellen die rekening houden met de praktijk.

Nr. 17 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 5bis (nieuw)

Een nieuw artikel 5bis in te voegen, luidend :

« Article 5bis. – Les logements pour lesquels les pouvoirs publics agissent directement sur la qualité, en tant que propriétaire ou pouvoir subsidiant, doivent répondre à un seul autre niveau d'exigences. Le Gouvernement en fixe le contenu. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la limitation à deux niveaux de normes.

Le but de l'amendement est l'harmonisation des exigences des pouvoirs publics en deux niveaux. Le plus bas concernerait tous les types de logement, le second concernerait les logements des pouvoirs publics (SISP, Communes, CPAS, Région) et pour ceux pour lesquels une prime publique est versée au particulier (AIS, ADIL, primes à la rénovation).

La simplicité est une condition d'une bonne appréciation et de contrôle du système opérationnel.

N° 18 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 9

Ajouter au 1^{er} §, in fine, la phrase suivante :

« Le locataire peut également demander une attestation [un certificat] de conformité pour le logement qu'il occupe. »

JUSTIFICATION

Amendement visant à octroyer aux locataires la possibilité d'introduire une demande d'attestation (certificat) de conformité.

Seul existe le mécanisme de la plainte de l'article 13, § 3, 2° pour le locataire. On sait que c'est une procédure agressive que nombre de locataires n'activent pas.

Il est normal qu'un locataire puisse demander que l'on vérifie la conformité de son logement aux exigences de l'article 4.

N° 19 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 9

Au § 1^{er}, il est inséré un nouvel alinéa 2, rédigé comme suit :

« Le Service d'inspection régionale délivre ou refuse de délivrer l'attestation de conformité [le certificat de conformité] dans le délai d'un mois à dater de la demande. »

« Artikel 5bis. – De woningen waarvan de kwaliteit rechtstreeks beïnvloed wordt door de overheden in hun hoedanigheid van eigenaar of subsidieverlener, moeten aan een ander normenniveau voldoen. De Regering stelt de inhoud ervan vast. »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de beperking tot twee normenniveaus.

Het amendement strekt ertoe de door de overheden opgelegde verplichtingen in twee niveaus te harmoniseren. Het laagste normenniveau zou gelden voor alle soorten woningen. Het tweede normenniveau zou gelden voor de woningen van de overheden (OVM's, gemeenten, OCMW's, Gewest) en voor de woningen waarvoor een particulier een overheidspremie ontvangt (SVK, VIHT, renovatiepremies).

Eenvoud is een voorwaarde om de regeling goed te kunnen beoordelen en controleren.

Nr. 18 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 9

Aan het slot van § 1, de volgende zin toe te voegen :

« De huurder kan eveneens een conformiteitsattest [-bewijs] aanvragen voor de woning die hij bewoont. »

VERANTWOORDING

Amendement om de huurders de mogelijkheid te bieden een conformiteitsattest (conformiteitsbewijs) aan te vragen

De enige mogelijkheid voor de huurder om een klacht in te dienen, wordt geregeld bij artikel 13, §3, 2°. Het is bekend dat heel wat huurders deze agressieve procedure niet opstarten.

Het is normaal dat een huurder kan vragen om te controleren of zijn woning voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen.

Nr. 19 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 9

In § 1, een nieuw tweede lid in te voegen, luidend :

« De Gewestelijke Inspectiedienst verleent of weigert het conformiteitsattest [conformiteitsbewijs] binnen een maand na de aanvraag. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif au délai de délivrance de l'attestation (du certificat) de conformité.

Il y a lieu de préciser un délai maximum dans lequel l'administration est tenue de délivrer l'attestation de conformité.

N° 20 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 10

Au § 2, remplacer le premier alinéa par la disposition suivante :

« *Le Service d'inspection régionale délivre ou refuse de délivrer l'attestation de conformité dans le délai d'un mois à dater de la demande.* »

JUSTIFICATION

Amendement relatif au délai de délivrance de l'attestation de conformité.

Il y a lieu de préciser un délai maximum dans lequel l'administration est tenue de délivrer l'attestation de conformité.

N° 21 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 10

Insérer un nouveau § 4 rédigé comme suit :

« *§ 4. – En cas de refus, le bailleur ne peut mettre en location le logement meublé litigieux ou le petit logement litigieux.* »

JUSTIFICATION

Tout comme l'article 9, § 4 le prévoit pour les logements normaux, il y a lieu d'imposer l'interdiction de mise en location à défaut d'attestation, pour les petits logements et les logements meublés.

N° 22 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 13

Compléter l'alinéa 2 du § 3 comme suit :

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de termijn voor de afgifte van het conformiteitsattest (conformiteitsbewijs).

Er dient een maximumtermijn te worden bepaald waarbinnen de administratie het conformiteitsattest moet afgeven.

Nr. 20 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 10

In § 2, het eerste lid te vervangen door de volgende bepaling :

« *De Gewestelijke Inspectiedienst verleent of weigert het conformiteitsattest binnen een maand na de aanvraag.* »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de termijn voor de afgifte van het conformiteitsattest.

Er dient een maximumtermijn te worden bepaald waarbinnen de administratie het conformiteitsattest moet afgeven.

Nr. 21 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 10

Een nieuwe § 4 toe te voegen, luidend :

« *§ 4. – In geval van weigering, mag de verhuurder de gemeubileerde woning of de kleine woning waarover geschil bestaat, niet te huur stellen.* »

VERANTWOORDING

Net zoals artikel 9, § 4 zulks voor de normale woningen bepaalt, moet, bij gebreke aan een attest, een verhuurverbod opgelegd worden voor de kleine woningen en de gemeubileerde woningen.

Nr. 22 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 13

Het tweede lid van § 3 als volgt aan te vullen :

« et au CPAS de la commune où se trouve le logement. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'accompagnement social des personnes dont le logement est insalubre.

L'expérience indique que les procédures d'inspection des conditions de salubrité et l'obligation de réaliser des travaux ont pour issue l'expulsion dans un plus grand nombre lorsque ces procédures ne sont pas accompagnées dès le début par les services sociaux.

Il est dès lors indiqué d'avertir les services du CPAS dès qu'une enquête a établi que le bien ne respecte pas les exigences de l'article 4.

N° 23 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 20

Ajouter un nouveau § 4, rédigé comme suit :

« § 4. – Sans préjudice des garanties offertes par la présent Code au titulaire de droit réel, l'opérateur immobilier peut déléguer l'exercice de la gestion publique à une agence immobilière sociale agréée. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la délégation aux agences immobilières sociales (AIS) de l'exercice du droit de gestion détenu par un pouvoir public.

Plusieurs des « opérateurs immobiliers publics » énumérés à l'article 2 n'ont en réalité pas les moyens ni l'expérience de la gestion immobilière. Les AIS sont les mieux placées pour rendre opérationnelle la gestion publique organisée par le Code.

N° 24 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 21

Au § 2, ajouter un nouvel alinéa 3, rédigé comme suit :

« Le logement qui a fait l'objet d'une remise en état ne peut être loué pour une période de neuf ans, à un loyer supérieur au plafond prévu pour les propriétaires qui confient la gestion de leur bien à une Agence immobilière sociale agréée. »

« en aan het OCMW van de gemeente waarin de woning zich bevindt. ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de sociale begeleiding van de personen die in een ongezonde woning gehuisvest zijn.

Uit ervaring blijkt dat de procedures met betrekking tot de gezondheidsinspectie en de verplichting om werken uit te voeren, tot een groter aantal uitzettingen leiden, wanneer die procedures niet van in het begin gepaard gaan met begeleiding door de sociale diensten.

Het is bijgevolg aangewezen om de diensten van het OCMW te verzwijgen zodra na onderzoek is vastgesteld dat de woning niet beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen.

Nr. 23 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 20

Een nieuwe § 4 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 4. – Onverminderd de waarborgen die deze Huisvestingscode de houder van een zakelijk recht biedt, kan de vastgoedbeheerder het openbaar beheer opdragen aan een erkend sociaal verhuurkantoor. »

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de machtiging van de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) om het beheersrecht van een overheid uit te oefenen.

Verschillende van de in artikel 2 opgesomde « openbare vastgoedbeheerders » hebben in de praktijk geen middelen voor vastgoedbeheer noch ervaring terzake. De SVK's zijn de aangewezen instanties om het bij de Huisvestingscode geregelde openbaar beheer in de praktijk in handen te nemen.

Nr. 24 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 21

Aan § 2 een nieuw derde lid toe te voegen, luidend :

« Een gerenoveerde woning mag gedurende negen jaar niet verhuurd worden tegen een hogere huurprijs dan het grensbedrag voor de eigenaars die het beheer van hun woning toevertrouwen aan een erkend sociaal verhuurkantoor. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la limitation aux plafonds AIS du montant du loyer perçu après les travaux visés à l'article 20.

Il s'agit ici d'un mécanisme anti-spéculatif classique destiné à éviter que le propriétaire d'un bien en manque de rénovation ne fasse faire les travaux avec la lourdeur et le risque que cela implique, puis récupère son bien après remboursement des frais encourus et ne le loue à un prix prohibitif.

Il s'agit aussi d'équité à l'égard des propriétaires-bailleurs qui font appel à une AIS pour la rénovation mais reçoivent ensuite un loyer plafonné.

N° 25 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 7

Au § 1^{er}, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Amendement relatif à la suppression de la déclaration du demandeur d'attestation (petits logements et logements meublés).

Cet amendement est à mettre en relation avec l'amendement remplaçant l'article 10.

Le présent amendement supprime la déclaration certifiée sincère par laquelle le demandeur atteste que le logement remplit les conditions de sécurité, salubrité et d'équipement.

En effet, l'amendement de l'article 10 vise à rendre obligatoire la vérification sur place des conditions de sécurité, salubrité et d'équipement, pour les petits logements et les logements meublés.

N° 26 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 10

Remplacer l'article 10 par la disposition suivante :

« Article 10. – Toute personne qui met en location un logement meublé ou un petit logement doit, avant la conclusion du contrat de bail concernant ce logement, être en possession d'une attestation de conformité délivrée par le Service d'inspection régionale, selon les dispositions de la présente ordonnance. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'obligation d'obtenir une attestation pour les petits logements et les logements meublés.

VERANTWOORDING

Amendement om de huur die geïnd wordt na de in artikel 20 bedoelde werken, te beperken tot het voor de SVK's geldende grensbedrag.

Dit amendement strekt ertoe een klassieke antispeculatieregeling in te voeren om te vermijden dat de eigenaar van een woning die aan renovatie toe is, de werken laat uitvoeren met de kosten en de risico's die daarmee gepaard gaan en achteraf zijn woning, na terugbetaling van de gemaakte kosten, tegen onbetaalbare prijzen verhuurt.

Het amendement strekt eveneens tot een billijke behandeling van de eigenaars-verhuurders die voor de renovatie een beroep doen op een SVK en die daarna echter een begrensd huurbedrag krijgen.

Nr. 25 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 7

In § 1, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de opheffing van de verklaring van de aanvrager van een attest (kleine woningen en gemeubileerde woningen).

Dit amendement moet in verband worden gebracht met het amendement ter vervanging van artikel 10.

Dit amendement schrapt de voor waarachtig verklaarde verklaring waarbij de aanvrager verklaart dat de woning voldoet aan de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Het amendement op artikel 10 strekt er immers toe ter plaatse te controleren of de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor kleine woningen en gemeubileerde woningen vervuld zijn.

Nr. 26 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 10

Artikel 10 door de volgende bepaling te vervangen :

« Artikel 10. – Iedere persoon die een gemeubileerde woning of een kleine woning verhuurt, moet, vooraleer de huurovereenkomst voor die woning wordt gesloten, in het bezit zijn van een conformiteitsattest dat door de Gewestelijke Inspectiedienst is afgegeven, volgens de bepalingen van deze ordonnantie ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de verplichting tot het verkrijgen van een attest voor de kleine woningen en de gemeubileerde woningen.

Tenant compte de la problématique spécifique de l'insalubrité dans le segment des logements meublés et des petits logements, le présent amendement rend l'attestation de conformité obligatoire pour tout nouveau contrat de location relatif à ce type de logement.

Il s'agit d'affronter les problèmes d'insalubrité en amont de leurs conséquences. Au lieu d'attendre que le locataire ait conclu un bail, puis emménagé, avant d'entamer une procédure administrative qui génère des difficultés sociales et de relogement, on prend les problèmes à la racine en n'autorisant la location qu'après une visite d'inspection. Pour éviter la répétition des obstacles à l'application de l'ordonnance de 1993, on n'impose plus la visite du SIAMU ; la visite du SIR étant suffisante pour apprécier l'habitabilité des lieux au regard des normes régionales.

Le nombre d'agents requis pour mettre en œuvre cette disposition a été évalué à 200 pendant un an. Ceci ne semble pas excessif pour assainir ce segment particulièrement vulnérable du marché et pour rendre des conditions de vie dignes aux personnes qui vivent dans ces logements.

Pour tous les autres logements, cette attestation reste facultative.

L'ordonnance institue donc une seule attestation, facultative en général et obligatoire pour les petits logements et les logements meublés. La procédure de délivrance de l'attestation ainsi que les recours sont donc totalement identiques dans les deux cas.

Cet amendement est à mettre en relation avec l'amendement supprimant le 2^{ème} alinéa de l'article 7, par lequel la déclaration certifiée sincère par laquelle le demandeur atteste que le logement remplit les conditions de sécurité, salubrité et d'équipement disparaît. En effet, la vérification sur place des conditions de sécurité, salubrité et d'équipement est obligatoire pour les petits logements et les logements meublés.

Les contrats de location en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ne nécessiteront pas d'attestation. Seuls les nouveaux contrats sont visés.

N° 27 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 21

Remplacer le § 2 de l'article 21 par la disposition suivante :

« § 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux seules personnes qui remplissent les conditions de revenu d'accès au logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

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

Rekening houdend met het vraagstuk van de gemeubileerde woningen en de kleine woningen, maakt dit amendement het conformiteitsattest verplicht voor alle nieuwe huurovereenkomsten voor dit soort woningen.

Het is de bedoeling te anticiperen op problemen wat de gezondheid van de woning betreft. In plaats van te wachten tot de huurder een huurovereenkomst heeft gesloten, de woning betreft en dan een administratieve procedure moet starten die leidt tot sociale problemen en problemen om een nieuwe woning te vinden, pakt men de problemen aan de wortel aan door ervoor te zorgen dat een woning pas kan verhuurd worden na een inspectiebezoek. Om herhaling van de problemen met de toepassing van de ordonnantie van 1993 te voorkomen, wordt er niet verplicht tot een bezoek van de DBDMH; het bezoek van de GID volstaat om na te gaan of een woning bewoonbaar is, rekening houdend met de gewestelijke normen.

Er is geraamd dat er gedurende een jaar 200 ambtenaren nodig zullen zijn om de bepaling in de praktijk te brengen. Dit lijkt niet overdreven veel om dit bijzonder kwetsbaar marktsegment te saneren en om ervoor te zorgen dat de mensen die in deze woningen leven er in menswaardige omstandigheden kunnen wonen.

Voor alle overige woningen blijft dit attest facultatief.

De ordonnantie voert dus één enkel attest in, dat in het algemeen facultatief is en dat verplicht is voor de kleine woningen en de gemeubileerde woningen. De procedure voor de afgifte van het attest en de beroepen is dus in beide gevallen volledig dezelfde.

Dit amendement moet in verband worden gebracht met het amendement tot weglating van het tweede lid van artikel 7 volgens hetwelk de voor waarchtig verklaarde verklaring waarbij de aanvrager bevestigt dat de woning voldoet aan de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, wegvalt. De controle ter plaatse of de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting vervuld zijn, is verplicht voor de kleine en gemeubileerde woningen.

Voor de huurovereenkomsten die al gesloten zijn op de dag dat deze ordonnantie in werking treedt, is geen attest nodig. Alleen de nieuwe overeenkomsten vallen onder de toepassing van de ordonnantie.

Nr. 27 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 21

§ 2 van artikel 21 te vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. – Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving, is de openbare vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om het goed alleen te verhuren aan de personen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning, alsook voor de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn met het oog op de verhuring van de woning.

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

JUSTIFICATION

Amendement relatif aux conditions de location des logements gérés publiquement.

L'amendement proposé vise à permettre de limiter la location de logements dont la gestion est prise en charge par un opérateur public aux $\pm 50\%$ des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds d'accès au logement social. Il s'agit en effet des ménages les plus durement touchés par la crise sociale du logement.

La formulation proposée par le projet du gouvernement, plus restrictive, impose de respecter toutes les règles d'accès au logement social, ce qui ne se justifie pas pour des logements dont la gestion ne sera publique que quelques années.

N° 28 (de M. Alain DAEMS et Mmes Marie-Rose GEUTEN et Fatiha SAIDI)

Article 21

Ajouter un § 5 à la fin de l'article 21, rédigé comme suit :

« § 5. – *Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel.* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'obligation d'information à l'égard du titulaire de droits réels.

Le projet d'ordonnance ne prévoit aucune information du titulaire de droits réels. Or, l'opérateur immobilier public sera peut-être amené à poser des actes importants tels que la conclusion de contrats de location, la mise en œuvre de travaux d'entretien, la décision d'ester en justice, ...

Il convient que le titulaire de droits réels en soit informé. De plus, un rapport annuel lui sera remis.

N° 29 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 7

Au § 2, remplacer le mot « six » par le mot « neuf ».

JUSTIFICATION

Cet amendement permet de calquer la durée de l'attestation de conformité sur celle des baux légaux.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de voorwaarden voor de verhuring van de woningen die van overheidswege worden beheerd.

Het voorgestelde amendement wil de mogelijkheid bieden om de verhuring van woningen waarvan het beheer wordt waargenomen door een openbaar vastgoedbeheerder te beperken tot $\pm 50\%$ van de gezinnen waarvan het inkomen lager ligt dan het maximuminkomen voor het verkrijgen van een sociale woning. Het gaat immers om de gezinnen die het zwaarst getroffen zijn door de sociale crisis in de huisvesting.

De formulering die wordt voorgesteld in het ontwerp van de Regering en die beperkender is, verplicht ertoe om alle regels inzake toegang tot de sociale huisvesting te eerbiedigen, wat niet opgaat voor woningen die slechts enkele jaren door een openbare beheerder worden beheerd.

Nr. 28 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Marie-Rose GEUTEN en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 21

Aan het slot van artikel 21, een § 5 toe te voegen, luidend :

« § 5. – *Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag.* ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende de informatieplicht ten aanzien van de houder van zakelijke rechten.

Het ontwerp van ordonnantie voorziet niet in het informeren van de houder van zakelijke rechten. De openbaar vastgoedbeheerder zal misschien genoodzaakt zijn om belangrijke handelingen te stellen zoals het sluiten van een huurovereenkomst, de uitvoering van onderhoudswerken, de beslissing om in rechte op te treden, ...

De houder van zakelijke rechten moet ingelicht worden. Bovendien moet hem een jaarverslag worden bezorgd.

Nr. 29 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 7

In het § 2, het woord « zes » te vervangen door het woord « negen ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de geldigheidsduur van het conformiteitsattest af te stemmen op die van de wettelijke huurovereenkomsten.

N° 30 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 9

Au § 3, remplacer le mot « confirmée » par le mot « infirmée ».

JUSTIFICATION

Il est du devoir de l'autorité de recours de rendre un avis dans les délais qui lui sont impartis.

Il est pernicieux qu'en cas d'absence de réponse de la part de l'autorité de recours, une décision soit confirmée.

N° 31 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 10

Au § 3 alinéa 3, remplacer le mot « confirmée » par le mot « infirmée ».

JUSTIFICATION

Même justification qu'à l'amendement n° 30.

N° 32 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 18

Au § 2, 2°, remplacer les mots « six mois » par les mots « deux ans ».

JUSTIFICATION

La période de 6 mois est trop courte. Le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut ne pas être en mesure de justifier l'inoccupation du bien dans un laps de temps aussi court (par exemple, s'il se trouve à l'étranger, s'il s'agit d'une succession).

N° 33 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 18

Insérer un § 3 (nouveau) rédigé comme suit :

« § 3. – *Le droit de gestion publique s'exercera par priorité sur les logements publics* ».

Nr. 30 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 9

In § 3, het woord « bevestigd » te vervangen door het woord « vernietigd ».

VERANTWOORDING

De overheid waarbij een beroep ingesteld wordt is verplicht om een advies uit te brengen binnen de haar opgelegde termijnen.

Het is niet goed dat een beslissing bevestigd wordt, indien de overheid waarbij een beroep ingesteld is, geen antwoord geeft.

Nr. 31 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 10

In § 3, lid 3, het woord « bevestigd » te vervangen door het woord « vernietigd ».

VERANTWOORDING

Zelfde verantwoording als in amendement nr. 30.

Nr. 32 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 18

In § 2, 2°, de woorden « zes maanden » te vervangen door de woorden « twee jaar ».

VERANTWOORDING

De periode van zes maanden is te kort. Het is mogelijk dat de eigenaar of de houder van zakelijke rechten op een zo korte termijn geen verantwoording kan geven voor de leegstand van het goed (als hij zich bijvoorbeeld in het buitenland bevindt, of als het om een erfenis gaat).

Nr. 33 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 18

Een § 3 (nieuw) in te voegen, luidend :

« § 3. – *Het openbaar beheersrecht wordt bij voorrang uitgeoefend op de openbare woningen* ».

JUSTIFICATION

Le droit de gestion publique doit s'appliquer en premier lieu aux biens immeubles des autorités publiques.

N° 34 (de Mme Dominique BRAECKMAN, M. Alain DAEMS et Mme Fatiha SAIDI)

Article 4

Au § 1^{er}, 2°, insérer les mots « à la toxicité des matériaux », entre les mots « à l'humidité, » et « aux parasites ».

JUSTIFICATION

Il est établi que certaines maladies sont provoquées, entre autres, par le contact avec des matériaux représentant une toxicité reconnue.

Ainsi, si les dangers de l'amiante ne sont plus à démontrer, il semble que la présence de fibres isolantes (laines de roche, laine de verre) provoque des irritations diverses. De même, certains fongicides ou insecticides présents dans le bois des charpentes peuvent présenter des effets toxiques pour les habitants. Le saturnisme, intoxication chronique au plomb, est également provoqué par la présence de plomb dans les anciennes peintures murales.

Le présent amendement vise à imposer au Gouvernement de tenir compte du critère de la toxicité des matériaux, dans la liste des exigences qu'il devra arrêter en exécution de l'article 4.

N° 35 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 3

Ajouter, à la fin de la première phrase, les mots « , abordable et adapté ».

JUSTIFICATION

Cf. Avis du Conseil consultatif du logement.

La justification sera donnée en séance.

N° 36 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 4

Supprimer le § 2.

VERANTWOORDING

Het openbaar beheersrecht moet op de eerste plaats gelden voor de gebouwen van de overheid.

Nr. 34 (van mevr. Dominique BRAECKMAN, de heer Alain DAEMS en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 4

In § 1, 2°, de woorden « de giftigheid van de materialen, » in te voegen tussen de woorden « de vochtigheid, » en de woorden « parasieten ».

VERANTWOORDING

Het is een feit dat bepaalde ziektes onder andere veroorzaakt kunnen worden door contact met materialen waarvan de giftigheid bewezen is.

Het gevaar van asbest moet bijvoorbeeld niet meer bewezen worden, maar isolerende vezels (rotswol, glasvezel) lijken irritaties te veroorzaken. Bepaalde schimmeldodende producten en insecticiden in het hout van het gebint kunnen giftig zijn voor de bewoners. Saturnisme of chronische loodvergiftiging wordt ook veroorzaakt door de aanwezigheid van lood in de muurverf die vroeger gebruikt werd.

Dit amendement strekt ertoe de Regering te verplichten het criterium van de giftigheid van de materialen op te nemen in de lijst met de vereisten die zij overeenkomstig artikel 4 zal moeten opstellen.

Nr. 35 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 3

In de eerste volzin, na het woord « behoorlijke », de woorden « betaalbare en aangepaste » in te voegen.

VERANTWOORDING

Zie het advies van de Adviesraad voor de huisvesting.

De verantwoording zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 36 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 4

§ 2 te doen vervallen.

JUSTIFICATION

Il appartient au Gouvernement d'indiquer dans le projet d'ordonnance et/ou dans une ordonnance distincte les exigences et les catégories visées de manière précise. Un arrêté met en exécution des mesures décidées dans un texte de loi mais ne crée pas de nouvelles règles.

N° 37 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 6***Supprimer la dernière phrase.**

JUSTIFICATION

Le Service Régional d'inspection créé dans cette ordonnance a pour mission de contrôler la conformité des logements aux normes de l'article 4 et de délivrer les attestations et certificats. Il n'est donc pas opportun d'étendre ces missions au travers de cet article.

N° 38 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 6***Ajouter un § 2 (nouveau) rédigé comme suit :**

« § 2. – *Le certificat de conformité est établi pour une durée de neuf ans* ».

JUSTIFICATION

Il convient de fixer la durée de validité du certificat de conformité à l'instar de l'attestation de conformité et d'aligner cette durée, dans un souci de cohérence et de simplification, avec celle existant dans la législation sur les baux à loyer.

N° 39 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 7***Modifier le § 2 comme suit :**

« § 2. – *L'attestation de conformité est établie pour une durée de neuf ans* ».

JUSTIFICATION

Idem que l'amendement n° 4.

VERANTWOORDING

De Regering moet in het ontwerp van ordonnantie en/of in een aparte ordonnantie bepalen welke vereisten en categorieën precies bedoeld worden. Een besluit voert maatregelen uit die in een wettekst goedgekeurd zijn, maar voert geen nieuwe regels in.

Nr. 37 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 6***De laatste volzin te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

De Gewestelijke Inspectiedienst die krachtens deze ordonnantie opgericht wordt, wordt belast met het toezicht op de conformiteit van de woningen met de normen in artikel 4, alsook met de afgifte van de attesten en de bewijzen. Het is dus niet nodig om in dit artikel deze opdrachten uit te breiden.

Nr. 38 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 6***Een § 2 (nieuw) toe te voegen, luidend :**

« § 2. – *Het conformiteitsattest wordt opgesteld voor een termijn van 9 jaar*. ».

VERANTWOORDING

De geldigheidsduur van het conformiteitsbewijs moet dezelfde zijn als die van het conformiteitsattest. Omwille van de coherentie en de eenvoud, moet deze geldigheidsduur op haar beurt dezelfde zijn als die in de wetgeving over de huurovereenkomsten.

Nr. 39 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 7***§ 2 als volgt te wijzigen :**

« § 2. – *Het conformiteitsattest wordt opgesteld voor een termijn van 9 jaar*. ».

VERANTWOORDING

Idem als voor amendement nr. 4.

N° 40 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 8

A l'alinéa 2, insérer entre les mots « demander » et « l'avis » les mots « après appel public ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Il convient de recourir à une procédure la plus objective. Appel sera lancé aux personnes qualifiées via leurs associations.

N° 41 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 4

Ajouter in fine du § 1^{er}, dernière phrase, les mots « afin que les logements ne présentent pas de danger imminent pour la santé ».

JUSTIFICATION

Cette précision est nécessaire pour délimiter et expliquer la portée des pouvoirs qui sont donnés au Gouvernement.

N° 42 (du Gouvernement)

Article 5

Insérer un § 2, rédigé comme suit :

« § 2. – 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, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er} pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de huit mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régional, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire. »

Nr. 40 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 8

In het tweede lid, voor de woorden « het advies », de woorden « na openbare oproep » in te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Er moet een meer objectieve procedure gevolgd worden. De oproep zal tot de geschikte personen gedaan worden via hun verenigingen.

Nr. 41 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 4

In § 1, laatste zin, de woorden « om ervoor te zorgen dat de woningen geen dreigend gevaar voor de gezondheid opleveren » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Deze precisering is noodzakelijk om de reikwijdte van de bevoegdheden die aan de Regering worden toegewezen, af te bakenen en te verduidelijken.

Nr. 42 (van de Regering)

Artikel 5

Een § 2 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 2. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, in uitvoering van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van acht maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de geregistreerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval wordt de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst medegedeeld door de verhuurder. »

JUSTIFICATION

Actuellement, le Code du Logement donne, pour les logements loués via un bail à rénovation, un délai supplémentaire pour l'obtention de l'attestation de conformité obligatoire mais il ne permet pas la location de logements qui ne répondent pas aux exigences de l'article 5.

La modification proposée vise à permettre la location de logements qui ne respectent pas ces exigences, et ce pour une durée maximale de 8 mois, afin d'une part de permettre aux baux à rénovation d'être conclus et, d'autre part, d'éviter que des locataires doivent vivre dans un logement dangereux ou insalubre pendant une durée excessive. Les autres dispositions visent à éviter les abus qui rendraient caduques des dispositions du Code adopté par le Gouvernement.

N° 43 (du Gouvernement)

*Article 7***Supprimer l'alinéa 3 du § 1^{er}.**

JUSTIFICATION

Voir amendement n° 42.

N° 44 (du Gouvernement)

*Article 13***Modifier le § 5 comme suit :**

« § 5. – Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent telles que des travaux d'aménagement ne puissent être réalisés en moins de huit mois ou s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité du locataire, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3. »

JUSTIFICATION

La modification proposée vise à corriger un oubli qui est apparu lors de l'examen approfondi du texte. Elle vise en effet à permettre la ferme-

VERANTWOORDING

Voor woningen die worden verhuurd met een renovatiehuuroverkomst kent de Huisvestingscode nu een bijkomende termijn toe voor het verkrijgen van het verplichte conformiteitsattest, maar de huidige Code verbiedt het verhuren van woningen die niet voldoen aan de eisen gesteld in artikel 5.

De voorgestelde wijziging maakt, voor een maximale duur van acht maanden, het verhuren mogelijk van woningen die niet aan deze eisen voldoen. Dit moet enerzijds het sluiten van renovatiehuurovereenkomsten mogelijk maken en het moet anderzijds verhinderen dat de huurders gedurende een overdreven lange tijd in een gevaarlijke of ongezonde woning moeten blijven wonen. De andere bepalingen zijn bedoeld voor het vermijden van misbruiken die de door de Regering aangenomen bepalingen van de Code waardeloos zouden maken.

Nr. 43 (van de Regering)

*Artikel 7***§ 1, derde lid te schrappen.**

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 42.

Nr. 44 (van de Regering)

*Artikel 13***§ 5 als volgt te wijzigen :**

« § 5. – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 de uitvoering van de aanpassingswerken in minder dan acht maanden verhinderen of de veiligheid van de huurder in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het door artikel 14 voorziene verbod onmiddellijk aan de verhuurder betekenen. Indien er voor de woning een conformiteitsattest werd afgeleverd wordt dit attest in dergelijk geval onmiddellijk opgeschort.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod en, in voorkomend geval, tegen de opschorting van het conformiteitsattest beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van artikel 9, § 3. »

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging vangt een vergetelheid op die bij het grondig doornemen van de tekst werd vastgesteld. De wijziging is bedoeld om

ture de logements gravement dangereux ou susceptibles de mettre en péril la sécurité des locataires, sans que des travaux et aménagements ne puissent y remédier à court terme. Il faut noter que cette possibilité avait été prévue et figure dans le commentaire des articles.

N° 45 (du Gouvernement) (lié aux amendements n° 46 et 47)

Article 18

Modifier l'article 18 comme suit :

« § 1^{er}. – 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;

3° déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :

1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur 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;

2° 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. »

JUSTIFICATION

Cet amendement (art. 18) tend à améliorer la sécurité juridique en évitant que plusieurs procédures coexistent pour des biens se trouvant dans les mêmes conditions. Ainsi, la différenciation est claire entre d'une part, les logements inoccupés (§ 1^{er}, 1°) et, d'autre part, les logements dont la location a été interdite par le Service d'inspection régionale (§ 1^{er}, 2°) ou qui ont fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité par le Bourgmestre (§ 1^{er}, 3°). De plus, il améliore la lisibilité et l'applicabilité de la mesure sans en modifier la nature.

een verhuurverbod te kunnen opleggen voor woningen die een ernstig gevaar vormen voor de veiligheid van de huurders en waaraan er op korte termijn niet kan worden verholpen door werken of aanpassingen. Deze mogelijkheid was wel reeds voorzien en ze staat trouwens al vermeld in de toelichting bij de artikelen.

Nr. 45 (van de Regering) (gebonden aan amendementen nrs. 46 en 47)

Artikel 18

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd :

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

1° de leegstaande woningen;

2° de woningen bedoeld in de artikelen 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;

3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

§ 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd als ze :

1° gedurende een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die 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 op die van zijn huurder ;

2° of als gedurende een periode van minstens 12 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 op die van zijn huurder. »

VERANTWOORDING

Het amendement op art. 18 streeft naar de versterking van de rechtszekerheid door te vermijden dat er meerdere procedures blijven naast elkaar bestaan voor goederen die zich in dezelfde staat bevinden. Dit amendement maakt een duidelijk onderscheid tussen, enerzijds, de leegstaande woningen (§ 1, 1°) en, anderzijds, de woningen die een verhuurverbod kregen opgelegd vanwege de Gewestelijke Inspectiedienst (§ 1, 2°) of die onbewoonbaar werden verklaard door de Burgemeester (§ 1, 3°). Bovendien wordt de leesbaarheid er door verbeterd en wordt de toepasbaarheid vergemakkelijkt zonder verandering van de aard van de maatregel.

N° 46 (du Gouvernement) (lié aux amendements n° 45 et 47)

Article 19

Modifier l'article 19 comme suit :

« Article 19. – Dans les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale, les agents inspecteurs du Service d'Inspection Régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h. et 20 h., à la demande d'un opérateur immobilier public et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au 1^{er} alinéa.

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au 1^{er} alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 3° la rémunération de l'opérateur immobilier public destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire de droits réels. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

Nr. 46 (van de Regering) (gebonden aan amendementen nrs. 45 en 47)

Artikel 19

Artikel 19 als volgt te wijzigen :

« Artikel 19. – In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbare vastgoedbeheerder, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de eigenaar wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° de door de openbare vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 3° 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;
- 4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van zakelijke rechten worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, 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 hiervan moet worden terugbetaald;
- 5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van zakelijke rechten en de wijze van mededeling, door de openbare vastgoedbeheerder van elke wijziging, overdracht of opheffing van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

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

JUSTIFICATION

Cet amendement (art. 19) vise également à permettre à l'opérateur immobilier public qui désire activer son droit de gestion publique de connaître l'état du bien en respectant les prescriptions contenues notamment au point 2° du § 3.

La procédure qui est proposée est identique à celle prévue à l'article 13.

N° 47 (du Gouvernement) (lié aux amendements n° 45 et 46)

*Article 20***Modifier l'article 20 comme suit :**

« Article 20. – En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, 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, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

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

A l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21. »

JUSTIFICATION

Voir amendements n° 45 et 46.

N° 48 (du Gouvernement)

*Article 21***Modifier l'alinéa 1^{er} du § 2 comme suit :**

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de houder van zakelijke rechten.

De houder van zakelijke rechten beschikt over een maand om zijn antwoord mede te delen. »

VERANTWOORDING

Het amendement op art. 19 is bedoeld om de openbare vastgoedbeheerder die zijn openbaar beheersrecht wenst te activeren de mogelijkheid te bieden kennis te nemen van de staat van het goed, met naleving van de voorschriften vervat in § 3, 2°.

De daartoe voorgestelde procedure is dezelfde als deze die door artikel 13 wordt bepaald.

Nr. 47 (van de Regering) (gebonden aan amendementen nrs. 45 en 46)

*Artikel 20***Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd :**

« Artikel 20. – Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de door artikel 19 voorziene termijn, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn dat hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd.

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 en om, in voorkomend geval, de werken uit te voeren.

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

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder zoals voorgeschreven in artikel 21. »

VERANTWOORDING

Zie amendementen nrs. 45 en 46.

Nr. 48 (van de Regering)

*Artikel 21***Het eerste lid van § 2 als volgt te wijzigen :**

« § 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, 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 aux conditions de revenus et de propriété d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application 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 ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à améliorer l'effectivité de la procédure mise en place. En effet, la réglementation relative au logement social comporte un certain nombre de procédures qui ne s'appliquent pas dans le cas du droit de gestion publique (calcul du loyer et cotisation régionale de solidarité, inscription multiple, bail à durée indéterminée,...). Il y a lieu, en conséquence, de ne viser que les conditions de revenus et les conditions de propriété pour l'accès au logement social.

N° 49 (du Gouvernement)

*Article 22***Modifier le § 3 comme suit :**

« § 3. – Sans préjudice de l'article 1372 du Code Civil, 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. »

JUSTIFICATION

Cet amendement purement technique vise à confirmer le rôle, les droits et devoirs de l'autorité publique exerçant son droit de gestion publique.

N° 50 (de M. Alain DAEMS, Mme Fatiha SAIDI)

*Article 23bis (nouveau)***Insérer un nouvel article 23bis au titre IV, rédigé comme suit :**

« Article 23bis. – Sans préjudice de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, au jour de l'entrée en vigueur

« § 2. – Vanaf de in de § 1 bedoelde bekendmaking is de openbare 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 onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting zoals vastgesteld door de Regering in toepassing 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. »

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt de efficiëntie van de nieuw ingevoerde procedure verbeterd. De reglementering inzake sociale huisvesting omvat inderdaad een bepaald aantal procedures die niet van toepassing zijn in geval van openbaar beheersrecht (huishuurberekening en gewestelijke solidariteitsbijdrage, meervoudige inschrijving, huurovereenkomst van onbepaalde duur,...). Bijgevolg dient men enkel de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting te vermelden.

Nr. 49 (van de Regering)

*Artikel 22***§ 3 als volgt te wijzigen :**

« § 3. – Onverminderd artikel 1372 van het Burgerlijk Wetboek wordt de woning, als de houder van zakelijke rechten ze na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, 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. »

VERANTWOORDING

Dit zuiver technisch amendement bevestigt de taken, de rechten en de plichten van de overheid die haar openbaar beheersrecht uitoefent.

Nr. 50 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Fatiha SAIDI)

*Artikel 23bis (nieuw)***Een nieuw artikel 23bis toe te voegen aan titel IV, luidend :**

« Artikel 23bis. – Onverminderd artikel 135, §2 van de nieuwe gemeentewet, worden de gemeenteverordeningen

de l'arrêté du gouvernement visé à l'article 4, les règlements communaux relatifs aux exigences en matière de sécurité, salubrité ou d'équipements élémentaires sont abrogés. »

JUSTIFICATION

Le Code du logement doit être l'instrument d'une simplification des normes en matière de logement. Avoir un code est une bonne chose, en avoir vingt risque de faire perdre la lisibilité et la compréhension du système à ceux qui doivent l'appliquer au premier chef : propriétaires, locataires, pouvoirs publics et associations.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 mars 2002 indiquait que, puisque le Code wallon du logement ne chargeait pas les communes de fixer des critères de salubrité des logements en exécution du code, le pouvoir réglementaire des communes ne pouvait trouver un fondement que dans l'article 135 NLC.

Le présent amendement a pour seul but de clarifier la répartition des compétences entre la région et les communes, en insérant dans notre Code l'enseignement de la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière.

Il s'agit donc de la simple confirmation du principe que les communes ne pourront plus appliquer leurs règlements communaux qui légifèrent en matière de salubrité des logements, à l'exception des dispositions prises en exécution de l'article 135 NLC. L'amendement n'enlève donc rien aux compétences communales qui touchent à la salubrité à apprécier en fonction de critères hygiéniques.

Il est à noter que le Conseil d'Etat définit l'habitation insalubre au sens de l'article 135 NLC, comme étant celle qui risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène. Elle est également celle qui menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général. La haute juridiction précise en outre que l'intervention des autorités communales s'impose parce que l'ordre public est menacé dans une de ses composantes.

Le présent amendement est à mettre en relation avec celui modifiant l'article 4 dans le même sens.

N° 51 (de M. Alain DAEMS et Mme Fatiha SAIDI)

Article 4

Au § 1^{er} remplacer le dernier alinéa par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, le gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences à l'exclusion des communes. »

JUSTIFICATION

Le Code du logement doit être l'instrument d'une simplification des normes en matière de logement. Avoir un code est une bonne chose, en

betreffende de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting opgeheven op de dag dat het in artikel 4 bedoelde regeringsbesluit in werking treedt. »

VERANTWOORDING

De Huisvestingscode moet als instrument dienen om de normen inzake huisvesting te vereenvoudigen. Het is goed dat er een code is, maar als er twintig zijn zou de duidelijkheid van de regeling in het gedrang kunnen komen voor degenen die ze in de eerste plaats moeten toepassen: eigenaars, huurders, overheden en verenigingen.

In het arrest van de Raad van State van 27 maart 2002 staat vermeld dat de verordeningsbevoegdheid van de gemeenten alleen gebaseerd kan worden op artikel 135 NGW, aangezien de Waalse Huisvestingscode de gemeenten er niet toe verplicht criteria vast te stellen voor de gezondheid van de woningen ter uitvoering van de code.

Dit amendement heeft uitsluitend tot doel de verdeling van de bevoegdheden tussen het Gewest en de gemeenten te verduidelijken, door het arrest van de Raad van State terzake in onze Code te verwerken.

Het betreft dus de eenvoudige bevestiging van het principe dat de gemeenten niet langer hun gemeenteverordeningen inzake de gezondheid van woningen kunnen toepassen, met uitzondering van de maatregelen die met toepassing van artikel 135 NGW worden genomen. Het amendement doet dus niets af aan de gemeentelijke bevoegdheden inzake gezondheid die beoordeeld moeten worden volgens de criteria inzake hygiëne.

Er wordt op gewezen dat de Raad van State ongezonde huisvesting definieert volgens artikel 135 NGW, te weten als huisvesting die besmettelijke ziekten kan veroorzaken of de verspreiding ervan kan bevorderen, die een infectiehaard is of niet beantwoordt aan wat men momenteel als het strikte minimum aan hygiëne beschouwt. Het gaat ook om woningen die niet alleen de gezondheid van eventuele bewoners in gevaar brengen, maar ook de volksgezondheid. Het hoge rechtscollege preciseert dat het optreden van de gemeentelijke overheden zich opdringt aangezien een component van de openbare orde bedreigd wordt.

Dit amendement moet samen gelezen worden met het amendement dat artikel 4 in die zin wijzigt.

Nr. 51 (van de de heer Alain DAEMS en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 4

De laatste alinea van § 1 te doen vervangen door de volgende bepaling :

« Onverminderd artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering, en niet de gemeenten, de inhoud van die verschillende verplichtingen vast. »

VERANTWOORDING

De Huisvestingscode moet als instrument dienen om de normen inzake huisvesting te vereenvoudigen. Het is goed dat er een code is, maar als er

avoir vingt risque de faire perdre la lisibilité et la compréhension du système à ceux qui doivent l'appliquer au premier chef: propriétaires, locataires, pouvoirs publics et associations.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 27 mars 2002 indiquait que, puisque le Code wallon du logement ne chargeait pas les communes de fixer des critères de salubrité des logements en exécution du code, le pouvoir réglementaire des communes ne pouvait trouver un fondement que dans l'article 135 NLC.

Le présent amendement a pour seul but de clarifier la répartition des compétences entre la région et les communes, en insérant dans notre Code l'enseignement de la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière.

Il s'agit donc de la simple confirmation du principe que les communes ne pourront plus adopter de règlements communaux qui légifèrent en matière de salubrité des logements, à l'exception des dispositions prises en exécution de l'article 135 NLC. L'amendement n'enlève donc rien aux compétences communales qui touchent à la salubrité à apprécier en fonction de critères hygiéniques.

Il est à noter que le Conseil d'Etat définit l'habitation insalubre au sens de l'article 135 NLC, comme étant celle qui risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène. Elle est également celle qui menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général. La haute juridiction précise en outre que l'intervention des autorités communales s'impose parce que l'ordre public est menacé dans une de ses composantes.

Le présent amendement est à mettre en relation avec celui insérant un nouvel article 23bis abrogeant les règlements communaux relatifs aux exigences en matière de sécurité, salubrité ou d'équipements élémentaires en vigueur au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du gouvernement légiférant en la matière.

N° 52 (de M. Alain DAEMS et Mme Fatiha SAIDI)

Article 14

Remplacer l'alinéa 1^{er} par la disposition suivante :

« Dans les cas visés à l'article 13, § 1^{er}, al. 5 et § 3 al. 4, le gouvernement prend un arrêté d'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci. Il notifie cette interdiction au bailleur ou locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le gouvernement veille à l'exécution de la décision. Pour ce faire, il s'assure du concours des différentes autorités compétentes. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

twintig zijn zou de duidelijkheid van de regeling in het gedrang kunnen komen voor degenen die ze in de eerste plaats moeten toepassen: eigenaars, huurders, overheden en verenigingen.

In het arrest van de Raad van State van 27 maart 2002 staat vermeld dat de verordeningbevoegdheid van de gemeenten alleen gebaseerd kan worden op artikel 135 NGW, aangezien de Waalse Huisvestingscode de gemeenten er niet toe verplicht criteria vast te stellen voor de gezondheid van de woningen ter uitvoering van de code.

Dit amendement heeft uitsluitend tot doel de verdeling van de bevoegdheden tussen het Gewest en de gemeenten te verduidelijken, door het arrest van de Raad van State terzake in onze Code te verwerken.

Het betreft dus de eenvoudige bevestiging van het principe dat de gemeenten niet langer hun gemeenteverordeningen inzake de gezondheid van woningen kunnen toepassen, met uitzondering van de maatregelen die met toepassing van artikel 135 NGW worden genomen. Het amendement doet dus niets af aan de gemeentelijke bevoegdheden inzake gezondheid die beoordeeld moeten worden volgens de criteria inzake hygiëne.

Er wordt op gewezen dat de Raad van State ongezonde huisvesting definieert volgens artikel 135 NGW, te weten als huisvesting die besmettelijke ziekten kan veroorzaken of de verspreiding ervan kan bevorderen, die een infectiehaard is of niet beantwoordt aan wat men momenteel als het strikte minimum aan hygiëne beschouwt. Het gaat ook om woningen die niet alleen de gezondheid van eventuele bewoners in gevaar brengen, maar ook de volksgezondheid. Het hoge rechtscollege preciseert dat het optreden van de gemeentelijke overheden zich opdringt aangezien een component van de openbare orde bedreigd wordt.

Dit amendement moet samen gelezen worden met het amendement ter invoeging van een nieuw artikel 23bis dat de gemeenteverordeningen betreffende de eisen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting die van kracht zijn op de dag dat het regeringsbesluit terzake in werking treedt, opheft.

Nr. 52 (van de de heer Alain DAEMS en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 14

Het eerste lid door de volgende bepaling te vervangen :

« In de gevallen bedoeld in artikel 13, § 1, vijfde lid en § 3, vierde lid, neemt de regering een besluit tot verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren. Zij brengt dit verbod ter kennis van de verhuurder of de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De regering zorgt voor de tenuitvoerlegging van de beslissing. Zij werkt daartoe samen met de verschillende bevoegde overheden. »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 53 (de M. Alain DAEMS et Mme Fatiha SAIDI)

Article 17

A l'alinéa 2, remplacer les mots « d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires » **par les mots** « *d'offrir une possibilité de relogement décent, avant d'exécuter l'interdiction visée à l'article 14. Le gouvernement fixe le contenu de cette obligation.* »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 54 (de M. Alain DAEMS, Mmes Fatiha SAIDI et Marie-Rose GEUTEN)

Article 13

Au § 4, insérer un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« *Le locataire peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13, § 2, 2°.* »

JUSTIFICATION

Dans le cas où le locataire porte plainte, il doit pouvoir disposer d'un recours contre la décision prise à l'issue de celle-ci.

N° 55 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 18

Au § 2, 3°, remplacer les mots « douze mois » **par les mots** « *deux ans* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 56 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 6

Remplacer la deuxième phrase comme suit :

Nr. 53 (van de de heer Alain DAEMS en mevr. Fatiha SAIDI)

Artikel 7

In het tweede lid, de woorden « alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten » **te vervangen door de woorden** « *een behoorlijke woning aan te bieden, alvorens het verbod bedoeld in artikel 14 op te leggen. De regering bepaalt de inhoud van deze verplichting.* »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 54 (van de de heer Alain DAEMS, mevr. Fatiha SAIDI en mevr. Marie-Rose GEUTEN)

Artikel 13

Een nieuw tweede lid in § 4 in te voegen, luidend :

« *De huurder mag bovendien bij de regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar een beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit zoals bedoeld in artikel 13, § 2, 2°.* »

VERANTWOORDING

Wanneer de huurder een klacht indient moet hij een beroep kunnen instellen tegen de beslissing die in dat verband genomen wordt.

Nr. 55 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 8

In § 2, 3° de woorden « twaalf maanden » **door de woorden** « *twee jaar* » **te vervangen.**

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 56 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 6

De tweede zin als volgt te vervangen :

« Lorsque le certificat de conformité lui est destiné, le bailleur peut en communiquer une copie au locataire ou au candidat-locataire ».

JUSTIFICATION

Prévoir que le bailleur est censé remettre une copie au locataire ou au candidat-locataire sans prévoir des sanctions est inutile. S'il s'agit d'une simple faculté du bailleur, il est plus judicieux de prévoir que le bailleur peut en communiquer une copie.

N° 57 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 7

Au § 1^{er}, 1^{er} alinéa, remplacer la troisième phrase comme suit :

« Lorsque le certificat de conformité lui est destiné, le bailleur peut en communiquer une copie au locataire ou au candidat-locataire ».

JUSTIFICATION

Voir amendement n° 56.

N° 58 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 8bis (nouveau)

Insérer un 8bis nouveau, rédigé comme suit :

« Art. 8bis. – Il est institué un Collège du logement qui connaît des recours introduits contre les décisions du service d'inspection régionale.

Le Collège du logement est composé des six experts, nommés par le gouvernement sur une liste double des candidats présentés par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. Les mandats sont conférés pour six ans et renouvelables une fois. Le collège du logement est renouvelé par moitié tous les trois ans.

Le gouvernement arrête l'organisation et les règles du fonctionnement du Collège du logement, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité. Le secrétariat est assuré par des agents du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

« Wanneer hem het conformiteitsbewijs wordt afgegeven, kan de verhuurder hiervan een afschrift bezorgen aan de huurder of kandidaat-huurder. »

VERANTWOORDING

Het heeft geen zin te bepalen dat de verhuurder een afschrift bezorgt aan de huurder of de kandidaat-huurder zonder te voorzien in een sanctie. Het is dus beter te stipuleren dat de verhuurder een afschrift « kan » bezorgen.

Nr. 57 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 7

In § 1, de derde zin als volgt te vervangen :

« Wanneer hem het conformiteitsbewijs wordt afgegeven, kan de verhuurder hiervan een afschrift bezorgen aan de huurder of kandidaat-huurder. »

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 56.

Nr. 58 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis nieuw in te voegen, luidend :

« Art. 8bis. – Er wordt een college voor de huisvesting opgericht dat van de beroepen behandelt die zijn ingesteld tegen de beslissingen van de gewestelijke inspectiedienst.

Het college voor de huisvesting bestaat uit 6 deskundigen die worden benoemd door de regering uit twee lijsten van kandidaten voorgedragen door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad. De mandaten worden verleend voor 6 jaar en zijn eenmaal hernieuwbaar. Het college voor de huisvesting wordt om de drie jaar voor de helft vernieuwd.

De regering stelt de organisatie en de regels voor de werkwijze van het college voor de huisvesting vast, alsook de vergoeding van de leden en de regels voor de onverenigbaarheid. Het secretariaat wordt waargenomen door personeelsleden van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 59 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 9***A) Remplacer le § 2 par la disposition suivante :**

« § 2. – Après avoir accusé réception de la demande, le service d'inspection régionale peut effectuer une enquête dans le mois qui suit l'accusé de réception.

Au terme de cette enquête, le service d'inspection régional se prononce dans les quinze jours qui suivent la fin de l'enquête. 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.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur le certificat de conformité. »

B) Remplacer le § 3 par la disposition suivante :

« § 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours à introduire dans le mois qui suit la décision du refus. Ce recours est introduit auprès du Collège du logement. Le Collège du logement se prononce dans les trente jours à dater de la réception de la demande. Il peut ordonner une nouvelle enquête qui sera réalisée dans les 30 jours qui suivent l'acceptation du recours. Le résultat de l'enquête est communiqué au demandeur dans les 30 jours qui suivent.

A défaut de décision dans ce délai, le demandeur recevra le certificat de conformité avec mention « accord implicite » ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 60 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 11

Au 1^{er} alinéa, ajouter les mots « au Conseil régional bruxellois » entre les mots « Conseil consultatif du logement » et le mot « et ».

JUSTIFICATION

Il est intéressant que le gouvernement communique également ces informations au parlement.

Nr. 59 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 9***A) § 2 te vervangen door de volgende bepaling :**

« § 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, kan hij een onderzoek voeren binnen een maand na het ontvangstbericht.

Na afloop van dit onderzoek, spreekt de Gewestelijke Inspectiedienst zich binnen 15 dagen na het einde van het onderzoek uit. Hij kan het aangevraagde bewijs afgeven of weigeren. Hij kan zijn beslissing opschorten in afwachting van de uitvoering van de overeenkomstig artikel 13, § 3, opgelegde werken.

Indien er binnen die termijn geen beslissing is genomen, wordt het conformiteitsbewijs automatisch afgegeven aan de aanvrager. »

B) § 3 door de volgende bepaling te vervangen :

« § 3. – Bij weigering kan de aanvrager binnen een maand na de beslissing tot weigering beroep instellen. Dit beroep wordt ingesteld bij het college voor de huisvesting, dat uitspraak doet binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag. Het kan een nieuw onderzoek gelasten, dat zal worden uitgevoerd binnen 30 dagen na het aanvaarden van het beroep. Het resultaat van het onderzoek wordt binnen de daaropvolgende 30 dagen meegedeeld aan de aanvrager.

Indien er binnen die termijn geen beslissing is genomen, dan zal de aanvrager het conformiteitsbewijs ontvangen met vermelding « stilzwijgende instemming » ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 60 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 11

In het eerste lid, de woorden « , aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad » in te voegen tussen de woorden « de Adviesraad voor Huisvesting » en de woorden « en aan iedere andere instelling ».

VERANTWOORDING

Het is interessant dat de Regering die gegevens ook bezorgt aan het Parlement.

N° 61 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 11

Au troisième tiret, après les mots « les certificats et attestations refusés », **les mots** « ainsi que les motivations des refus ».

JUSTIFICATION

Il serait utile de connaître les motifs qui ont conduit aux refus.

N° 62 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 12

Ajouter un 3ème alinéa rédigé comme suit :

« *Aucun frais supplémentaire ne pourra être mis à charge du bailleur si son logement s'avère conforme aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées dans la présente ordonnance* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 63 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 13

Au § 1^{er} alinéa 1, supprimer les mots « ou le fonctionnaire délégué du gouvernement » **et remplacer le mot** « peuvent » **par le mot** « peut ».

A l'alinéa 5, supprimer les mots « le fonctionnaire délégué ou ».

JUSTIFICATION

L'article 8 de la présente ordonnance crée un service d'inspection régionale qui a pour mission expresse de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Il n'y a donc pas lieu de déléguer cette compétence à un fonctionnaire du gouvernement.

N° 64 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 15

Aux alinéas 1^{er}, 2, 4, 5 et 6, ajouter le mot « administrative » **derrière le mot** « amende ».

Nr. 61 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 11

In het derde streepje, na de woorden « de geweigerde bewijzen en attesten », **de woorden** «, alsook de motivering van de weigering » **toe te voegen.**

VERANTWOORDING

Het zou nuttig zijn te weten om welke redenen de bewijzen en attesten geweigerd zijn.

Nr. 62 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 12

Een nieuw derde lid toe te voegen, luidend :

« *Aan de verhuurder kunnen geen bijkomende kosten aangerekend worden als blijkt dat zijn woning voldoet aan de veiligheids,- gezondheids- en uitrustingsnormen als bedoeld in deze ordonnantie.* »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 63 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 13

In § 1, eerste lid, de woorden « of de gemachtigde ambtenaar van de regering » **te doen vervallen.**

In § 1, vijfde lid, de woorden « de gemachtigde ambtenaar of » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Bij artikel 8 van deze ordonnantie wordt een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht die er uitdrukkelijk mee belast wordt toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. Er is bijgevolg geen reden om deze bevoegdheid te delegeren aan een ambtenaar van de regering.

Nr. 64 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 15

In het eerste, tweede, vierde, vijfde en zesde lid, het woord « administratieve » **in te voegen voor het woord** « boete ».

JUSTIFICATION

Il convient pour plus de clarté d'indiquer l'origine de l'amende.

N° 65 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 15

Au dernier alinéa, remplacer la dernière phrase comme suit :

« A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 66 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 4

Ajouter au § 1^{er}, 1° les mots « les ascenseurs » entre le mot « chauffage » et les mots « les égouts ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 67 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 13

Remplacer le § 4 comme suit:

« § 4. – Le bailleur peut introduire auprès du Collège du logement, 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. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

VERANTWOORDING

Duidelijkheidshalve dient te worden vermeld om welke soort boete het gaat.

Nr. 65 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 15

In het laatste lid, de laatste zin te vervangen door :

« Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete vernietigd. »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 66 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 4

In § 1, 1°, de woorden « de liften » toe te voegen tussen de woorden « de verwarming, » en « en de riolering ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 67 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 13

§ 4 te vervangen door de volgende tekst :

« § 4. – De verhuurder kan bij het college voor de huisvesting beroep instellen tegen de beslissing waarbij het verbod wordt opgelegd als bedoeld in artikel 14. De beroepsprocedure verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 3. »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 68 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 13

a) **Remplacer au § 1^{er}, alinéa 5 les mots** « du comportement du bailleur » **par** « de la mauvaise volonté du bailleur ».

b) **Ajouter un alinéa 6 au § 1^{er}, rédigé comme suit :**

« A défaut d'accord sur la visite du logement par l'occupant, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régional n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 69 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 10

Remplacer les alinéas 1^{er} et 2 du § 2 comme suit :

« Après avoir accusé réception de la demande d'attestation de conformité, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête dans le mois qui suit l'accusé de réception. Cette enquête est 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.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans les 15 jours qui suivent la fin de l'enquête. Il délivre ou refuse de délivrer l'attestation demandée. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 70 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 10

Remplacer le § 3 comme suit :

« § 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours à introduire dans le mois qui suit la décision de refus. Ce recours est introduit auprès du Collège du loge-

Nr. 68 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 13

a) **In § 1, vijfde lid, de woorden** « het gedrag van de verhuurder » **te doen vervangen door** « de kwaadwilligheid van de verhuurder ».

b) **Aan § 1, een zesde lid toe te voegen, luidend :**

« Wanneer de bewoner geen toestemming geeft om de woning te bezoeken, hebben de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst uitsluitend toegang tot de woning wanneer zij daartoe gemachtigd zijn door de rechter van de politierechtbank. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 69 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 10

Het eerste en tweede lid van § 2 van artikel 10 als volgt te vervangen :

« Na de ontvangst van de aanvraag om conformiteitsattest te hebben bericht, kan de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoeren binnen de maand die volgt op het bericht van ontvangst. Uit dat onderzoek 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.

Na afloop van het onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst een uitspraak binnen vijftien dagen volgend op de beëindiging van het onderzoek. Hij geeft het aangevraagde attest af of weigert dat te doen. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 70 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 10

§ 3 als volgt te doen vervangen :

« § 3. – Bij weigering kan de aanvrager in beroep gaan binnen de maand die volgt op de beslissing tot weigering. Dat beroep wordt ingediend bij het College voor de

ment. Le Collège du logement se prononce dans les 30 jours à dater de la réception de la demande. Il peut ordonner une nouvelle enquête qui sera réalisée dans les 30 jours qui suivent l'acceptation du recours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué au demandeur dans les 30 jours qui suivent.

A défaut de décision dans ce délai, le demandeur recevra l'attestation de conformité avec mention d'accord implicite. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 71 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 15***Compléter la fin de l'alinéa 4 comme suit :**

« par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale. »

JUSTIFICATION

Il convient de préciser l'autorité habilitée à entendre le bailleur.

N° 72 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 13***Créer un § 1^{er}bis comme suit :**

« Le Gouvernement fixe la durée de l'intervention financière du Fonds budgétaire régional de solidarité. »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Huisvesting. Het College voor de Huisvesting doet een uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Het kan een nieuw onderzoek gelasten, dat uitgevoerd wordt binnen dertig dagen volgend op de aanvaarding van het beroep. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt binnen de dertig daaropvolgende dagen aan de aanvrager meegegeeld.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan ontvangt de aanvrager het conformiteitsattest met de vermelding « stilzwijgende instemming » ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 71 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 15***Het slot van het vierde lid van artikel 15 als volgt aan te vullen :**

« door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst. »

VERANTWOORDING

Er dient gepreciseerd te worden wie gemachtigd is om de verhuurder te horen.

Nr. 72 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 13***Een nieuwe § 1bis in te voegen, luidend :**

« De Regering bepaalt de duur van de financiële bijdrage van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit. »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 73 (de M. Alain DAEMS, Mme Isabelle EMMERY et M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

Article 4

Au § 1^{er}, remplacer le dernier alinéa par la disposition suivante :

« Sans préjudice de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, le gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences ».

N° 74 (de M. Alain DAEMS, Mme Isabelle EMMERY et M. Jean-Pierre CORNELISSEN)

Article 4

Remplacer le § 2 par la disposition suivante :

« § 2. – *Le gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements* ».

Insérer à la fin de l'article un nouveau § 3 rédigé comme suit :

« § 3. – *Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17* ».

N° 75 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 4

Ajouter à la fin du § 2 :

« *sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution* ».

JUSTIFICATION

Le but de l'amendement est d'éviter que certains ne plaident que le code du logement a instauré un système juridique sui generis indépendant du code civil.

Nr. 73 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Isabelle EMMERY en de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

Artikel 4

In § 1, het laatste lid door de volgende bepaling te vervangen :

« *Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.* ».

Nr. 74 (van de heer Alain DAEMS, mevr. Isabelle EMMERY en de heer Jean-Pierre CORNELISSEN)

Artikel 4

§ 2 door de volgende bepaling te vervangen :

« § 2. – *De regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen.* »

Aan het slot van het artikel, een nieuwe § 3 toe te voegen, luidend :

« § 3. – *In het jaar dat volgt op de vernieuwing van de Raad, legt de regering de Raad een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 17.* ».

Nr. 75 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 4

Op het einde van § 2, de volgende woorden toe te voegen :

« *onverminderd de voorschriften in artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan* ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe te voorkomen dat sommigen zouden beweren dat de Huisvestingscode een juridische regeling sui generis ingevoerd heeft die losstaat van het Burgerlijk Wetboek.

N° 76 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 19

Au § 1^{er}, remplacer le deuxième alinéa par la disposition suivante :

« Outre le loyer payé par le locataire à l'opérateur immobilier public, le loyer versé par ce dernier au titulaire de droits réels sera fixé sur base de la valeur locative normale par le Juge de paix compétent du lieu où est situé l'immeuble, avec imputation sur le loyer des frais de travaux et de gestion exposés par l'opérateur immobilier public. »

JUSTIFICATION

Cet amendement tend à préciser les modalités de fixation du montant du loyer qui sera versé par l'opérateur immobilier public au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée.

Ces montants doivent tenir compte de la valeur locative normale. Cette valeur sera en toute objectivité fixée par le Juge de paix.

N° 77 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 22

Au § 1^{er}, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« Le titulaire de droits réels peut demander, par l'envoi d'un courrier recommandé, le rachat de son bien par l'opérateur immobilier public selon un prix fixé par le Receveur de l'enregistrement compétent du lieu où est situé l'immeuble. A défaut pour l'opérateur immobilier public d'avoir accepté l'offre contenue dans la lettre recommandée dans un délai de trois mois, il sera mis immédiatement fin au droit de gestion public, le bail concédé aux occupants du logement prenant fin dans le respect des délais de préavis prévus dans la législation relative aux baux privés ».

JUSTIFICATION

Cet amendement a pour but d'éviter une inaliénabilité de fait du bien pris en gestion publique, le propriétaire ou le titulaire de droits réels ayant la possibilité de mettre ainsi fin à une spirale infernale.

N° 78 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 21

Ajouter au § 3 la phrase suivante :

Nr. 76 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 19

Het tweede lid van § 1 te vervangen door de volgende bepaling :

« Naast de huur die de huurder aan de openbaar vastgoedbeheerder betaalt, wordt de huur die deze laatste aan de houder van zakelijke rechten stort, op grond van de normale huurwaarde vastgesteld door de vrederechter die bevoegd is voor de plaats waar het gebouw gelegen is. De door de openbaar vastgoedbeheerder gedane kosten voor werken en zijn beheerskosten worden verrekend in de huur. »

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de regels voor de vaststelling van de huur die de openbaar vastgoedbeheerder stort aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk recht op de woning in kwestie, nader te bepalen.

Deze bedragen moeten rekening houden met de normale huurwaarde. Deze waarde wordt objectief vastgesteld door de vrederechter.

Nr. 77 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 22

Aan § 1 een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« De houder van zakelijke rechten kan, middels de verzending van een aangetekend schrijven, verzoeken dat de openbaar vastgoedbeheerder zijn goed koopt voor een prijs die vastgesteld wordt door de ontvanger der registratie bevoegd voor de plaats waar het gebouw is gelegen. Indien de openbaar vastgoedbeheerder het aanbod in het aangetekend schrijven niet aanvaardt binnen een termijn van drie maanden, wordt onmiddellijk een einde gemaakt aan de uitoefening van het openbaar beheersrecht en eindigt de huurovereenkomst met de bewoners, met naleving van de opzeggingstermijnen die vastgesteld zijn in de wetgeving op de huurcontracten met privé-personen. »

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de feitelijke onvervreemdbaarheid van een aan openbaar beheer onderworpen goed te vermijden, aangezien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten de mogelijkheid heeft om aldus een einde te maken aan een helse spiraal.

Nr. 78 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 21

Aan § 3, de volgende zin toe te voegen :

« *Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé trimestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels* ».

JUSTIFICATION

L'envoi régulier du relevé permettra au propriétaire ou au titulaire de droits réels de suivre de près l'évolution du dossier.

N° 79 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 19

Remplacer dans le 3^{ème} alinéa du § 1^{er} les mots « d'un mois » par les mots « de trois mois ».

Remplacer dans le 1^{er} alinéa du § 2 les mots « deux mois » par les mots « quatre mois ».

JUSTIFICATION

Revenant sur l'hypothèse du propriétaire occupant son logement qui doit, par exemple, se rendre à l'étranger pendant plusieurs mois ; ou, plus encore, qui pour raison de santé est éloigné de son habitation durant une longue période, le présent amendement vise à garantir un délai suffisant pour que ce propriétaire puisse se conformer aux exigences du ou des courriers qui lui auront été adressés.

N° 80 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 18

a) **Au § 2, remplacer le 2° par :**

« 2° ou qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à son affectation d'une manière telle qu'il semble évident par des indices à préciser que le logement est effectivement une résidence principale ou secondaire ».

b) **Au § 2, supprimer le 3°.**

JUSTIFICATION

Si l'auteur de l'amendement peut accepter que soient sanctionnés des propriétaires peu scrupuleux qui exploitent la misère d'autrui, tel n'est pas le cas des logements qui sont valablement entretenus mais non occupés par leurs propriétaires pour des motifs relevant de leur vie privée durant un laps de temps.

Lorsqu'un propriétaire occupant son logement doit, par exemple, se rendre à l'étranger pendant plusieurs mois ; ou, plus encore, lorsque celui-ci pour raison de santé est éloigné de son habitation durant une longue période, il devrait – si l'on suit le projet d'ordonnance – chaque fois jus-

« *het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of indirect doet ontstaan, wordt elk kwartaal aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk recht gestuurd.* »

VERANTWOORDING

Als de eigenaar of de houder van een zakelijk recht regelmatig het kostenoverzicht krijgt, kan hij het dossier van nabij volgen.

Nr. 79 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 19

In § 1, derde lid, de woorden « van één maand » te vervangen door « van drie maanden ».

In § 2, eerste lid, de woorden « twee maanden » te vervangen door « vier maanden ».

VERANTWOORDING

Wat betreft het geval van de eigenaar-bewoner die bijvoorbeeld verschillende maanden naar het buitenland moet of nog om gezondheidsredenen een lange periode zijn woning niet kan bewonen, strekt dit amendement ertoe een voldoende lange termijn te garanderen om die eigenaar in staat te stellen de verplichtingen na te komen die hem opgelegd worden in de brief of brieven die hem gestuurd zullen worden.

Nr. 80 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 18

a) **§ 2, 2° te vervangen door :**

« 2° of niet zijn ingericht met het huisraad dat vereist is voor hun bestemming, zodat uit aanwijzingen duidelijk blijkt dat de woning dienst doet als hoofdverblijfplaats of als tweede verblijfplaats. »

b) **§ 2, 3° te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

De indiener van het amendement kan weliswaar aanvaarden dat weinig scrupuleuze eigenaars die de ellende van anderen uitbuiten, bestraft worden, maar dat is niet het geval voor woningen die goed onderhouden worden, maar een periode niet bewoond worden door de eigenaars om redenen die verband houden met hun privé-leven.

Wanneer een eigenaar-bewoner bijvoorbeeld verschillende maanden naar het buitenland moet of om gezondheidsredenen zijn woning gedurende een lange periode niet kan bewonen, zou hij volgens het ontwerp van ordonnantie telkens zijn afwezigheid bij de administratie moeten

tifier son absence devant l'Administration. Faute de réponse du propriétaire dans un court délai ou de refus de la justification par l'Administration, ledit logement serait géré par l'Administration au préjudice du propriétaire et au mépris de ses droits élémentaires.

N° 81 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 22

Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Ce § 3 relatif aux dispositions à appliquer au terme du droit de gestion tend à donner priorité au locataire tout en limitant l'augmentation du loyer exigé par le propriétaire.

Si l'auteur de l'amendement rejoint les préoccupations liées aux excès de fixation du loyer, il ne peut accepter que l'on prive pour une nouvelle période de 9 ans le propriétaire de la jouissance totale et en toute liberté de son bien, même si cette seconde tranche de 9 ans - liée à la législation sur les baux - n'est pas soumise aux prescrits de la gestion publique.

N° 82 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 14

Remplacer la dernière phrase du 1^{er} alinéa par :

« *Le service d'inspection régionale veille à l'exécution de l'interdiction* ».

JUSTIFICATION

L'interdiction de mise en location est une décision grave et difficile et est de nature à priver des occupants, éventuellement des familles nombreuses, de leur logement.

Les services régionaux ayant suivi le dossier dès son initiation paraissent être les mieux à même d'exécuter une décision dont ils connaissent l'ensemble des tenants et aboutissants, notamment quant au respect des personnes concernées.

N° 83 (de M. Vincent DE WOLF) (subsidaire à son amendement n° 82)

Article 14

Remplacer la dernière phrase du 1^{er} alinéa par :

« *Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, exploré toute possibilité de*

verantwoorden. Indien hij niet antwoordt binnen een korte termijn of zijn verantwoording door de administratie geweigerd wordt, zou de woning in kwestie beheerd worden door de administratie ten nadele van de eigenaar en met schending van zijn basisrechten.

Nr. 81 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 22

§ 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Paragraaf 3 betreffende de bepalingen die krachtens het beheersrecht van toepassing zijn, verleent voorrang aan de huurder en beperkt de verhoging van de door eigenaar gevraagde huur.

De indiener van het amendement is het er weliswaar mee eens dat de huurprijzen niet te hoog mogen zijn, maar kan niet aanvaarden dat de eigenaar voor een nieuwe periode van 9 jaar het volledige genot van zijn goed ontzegt wordt en er niet vrij over kan beschikken, ook al wordt deze tweede schijf van 9 jaar – gekoppeld aan de huurwetgeving – niet onderworpen aan de regels van het openbaar beheer.

Nr. 82 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 14

De laatste zin van het eerste lid te vervangen door :

« *De Gewestelijke Inspectiedienst ziet toe op de naleving van het verbod.* »

VERANTWOORDING

Het verhuurverbod is een zware en moeilijke beslissing die de bewoners, eventueel grote gezinnen, hun woning kan ontnemen.

Aangezien de gewestelijke diensten het dossier van in het begin gevolgd hebben, lijken ze de meest aangewezen instanties om een beslissing uit te voeren waarvan ze alle aspecten kennen, met name wat de eerbied voor de betrokkenen betreft.

Nr. 83 (van de heer Vincent DE WOLF) (subsidiar op zijn amendement nr. 82)

Artikel 14

De laatste zin van het eerste lid te vervangen door :

« *De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod, nadat hij eventueel alle mogelijkheden om de betrok-*

relogement des personnes concernées, tel que prévu au § 2 de l'article 17. ».

JUSTIFICATION

L'interdiction de mise en location est une décision grave et difficile et est de nature à priver des occupants, éventuellement des familles nombreuses, de leur logement.

Le texte actuel ne prévoit que l'exécution par le bourgmestre de l'interdiction sans aucune souplesse. L'auteur de l'amendement propose que le bourgmestre puisse prendre le temps de tenter de reloger les personnes avant d'exécuter la décision d'interdiction de logement.

La situation des personnes expulsées pourrait engager la responsabilité du bourgmestre, ce que l'amendement évite tout en leur garantissant une solution humainement acceptable.

N° 84 (de M. Vincent DE WOLF) (subsidaire à son amendement n° 80)

*Article 18***Ajouter un § 3 libellé comme suit :**

« Par dérogation au § 2, ne sont pas présumés inoccupés les logements qui, quoique ne respectant pas les dispositions y mentionnées, font l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels ».

JUSTIFICATION

La domiciliation constitue la meilleure hypothèse de définition d'une « occupation intellectuelle » d'un logement permettant d'éviter des situations injustes où seraient sanctionnés des propriétaires ou titulaires de droits réels qui entretiennent valablement et à suffisance leur bien.

N° 85 (du gouvernement)

Article 6

Remplacer, à la dernière phrase, les mots « normes déterminées » par les mots « critères déterminés ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

kenen elders te huisvesten, zoals bepaald in artikel 17, § 2, afgetast heeft. ».

VERANTWOORDING

Het verhuurverbod is een zware en moeilijke beslissing die de bewoners, eventueel grote gezinnen, hun woning kan ontnemen.

De huidige tekst bepaalt alleen dat de burgemeester toeziet op de naleving van het verbod en biedt geen enkele souplesse. De indiener van het amendement stelt voor dat de burgemeester tijd krijgt om een andere woning voor de betrokkenen te zoeken alvorens de beslissing tot verhuurverbod uit te voeren.

De burgemeester zou verantwoordelijk gesteld kunnen worden voor de situatie van de uit hun woning gezette personen. Het amendement strekt ertoe dit te vermijden door hun een uit menselijk oogpunt aanvaardbare oplossing te garanderen.

Nr. 84 (van de heer Vincent DE WOLF) (subsidiar op zijn amendement nr. 80)

*Artikel 18***Een § 3 toe te voegen, luidend :**

« In afwijking van § 2 worden de woningen die weliswaar niet in overeenstemming zijn met de daarin vervatte bepalingen, maar die wel de woonplaats zijn van de natuurlijke persoon die er eigenaar van is of er zakelijk rechten op heeft, niet als leegstaand beschouwd. ».

VERANTWOORDING

Het feit dat men een leegstaande woning als woonplaats heeft doet vermoeden dat men elders woont om intellectuele redenen. Zo vermijdt men dat eigenaars of houders van zakelijke rechten die hun woning goed en voldoende onderhouden, gestraft zouden worden.

Nr. 85 (van de Regering)

Artikel 6

In de laatste zin, de woorden « de normen » te vervangen door de woorden « de criteria ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 86 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 18

Au § 2, 2°, remplacer les mots « six mois » par les mots « un an ».

JUSTIFICATION

La période de 6 mois est trop courte. Le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut ne pas être en mesure de justifier l'inoccupation du bien dans un laps de temps aussi court (par exemple, s'il se trouve à l'étranger, s'il s'agit d'une succession).

N° 87 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 21

Modifier le § 2 alinéa 2 comme suit :

« Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont des baux écrits, soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale. Ils sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 88 (de M. Michel LEMAIRE)

Article 21

Ajouter au § 2, après les mots « remise en état du bien », les mots « qui ne peut excéder huit mois ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 89 (de M. Michel LEMAIRE) (Sous-amendement à l'amendement n° 48 du Gouvernement)

Article 21

Modifier le § 2 comme suit :

Nr. 86 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 18

In § 2, 2° de woorden « zes maanden » te vervangen door « één jaar ».

VERANTWOORDING

De periode van 6 maanden is te kort. Het is mogelijk dat de eigenaar of de houder van zakelijke rechten de leegstand van het goed binnen zo'n korte tijd niet kan verantwoorden. (bijvoorbeeld als hij in het buitenland is, als het om een erfenis gaat).

Nr. 87 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 21

§ 2 lid 2 als volgt te wijzigen :

« De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder sluit, zijn schriftelijke overeenkomsten die onderworpen zijn aan de specifieke regels van de Huisvestingscode betreffende de woning als hoofdverblijfplaats. Ze zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van zakelijke rechten ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 88 (van de heer Michel LEMAIRE)

Artikel 21

Aan § 2 na de woorden « de renovatie van het goed » de woorden « die niet meer dan acht maanden in beslag mag nemen » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 89 (van de heer Michel LEMAIRE) (Subamendement op amendement nr. 48 van de Regering)

Artikel 21

§ 2 als volgt te wijzigen :

« A dater de la ratification visée au § 1^{er}, 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. Cette compétence implique l'obligation de louer l'habitation aux conditions de revenus et de propriété d'accès au logement social fixées par le gouvernement en application 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. ».

JUSTIFICATION

Tenant compte du nombre de demandes de logement social, il serait incompréhensible que le gouvernement envisage de louer le bien pris en gestion à d'autres conditions de revenus et de propriété que celles qui donnent accès au logement social.

N° 90 (de M. Michel LEMAIRE) (Sous-amendement à l'amendement n° 48 du Gouvernement)

*Article 21***Ajouter un alinéa 2 au § 2, rédigé comme suit :**

« Les conditions de location du bien tiennent compte des titres de priorité fixés par les arrêtés du gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 ».

JUSTIFICATION

En tenant compte non seulement du nombre de demandes de logement social mais aussi du nombre de situations de grande précarité, il importe que le gouvernement profite de l'occasion qui lui est donnée par le Code du logement pour diminuer le nombre de situations dramatiques.

N° 91 (de M. Alain BULTOT)

Article 14

A l'alinéa 1^{er}, insérer les mots « ou de le faire occuper » entre les mots « ou de louer celui-ci » et les mots « qui est infligée ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

« 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. Uit hoofde van deze bevoegdheid is hij verplicht de woning te verhuren volgens de inkomensvoorwaarden en eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting zoals bepaald door de Regering bij de tenuitvoerlegging 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. »

VERANTWOORDING

Gezien het aantal aanvragen voor een sociale woning, is het onbegrijpelijk dat de Regering overweegt een openbaar vastgoed te verhuren volgens andere inkomens- en eigendomsvoorwaarden dan de voorwaarden voor de toegang tot sociale huisvesting.

Nr. 90 (van de heer Michel LEMAIRE) (Subamendement op amendement nr. 48 van de Regering)

*Artikel 21***Aan § 2 het volgende lid toe te voegen :**

« De verhuurvoorwaarden voor het goed houden rekening met de voorkeurrechten die vastgelegd worden in de regeringsbesluiten bij de tenuitvoerlegging van de ordonnantie van 9 september 1993. ».

VERANTWOORDING

Gezien zowel het aantal aanvragen voor een sociale woning als het aantal zeer precare situaties, moet de Regering de Huisvestingscode benutten om het aantal dramatische situaties terug te dringen.

Nr. 91 (van de heer Alain BULTOT)

Artikel 14

In het eerste lid de woorden « of te laten bewonen » toe te voegen tussen de woorden « of te verhuren » en « , dat wordt opgelegd ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 92 (de M. Michel LEMAIRE)

*Article 15***Compléter la fin de l'alinéa 4 comme suit :**

« *par le fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin* ».

JUSTIFICATION

Il convient de préciser l'autorité habilitée à entendre le bailleur.

N° 93 (de M. Vincent DE WOLF)

*Article 18***Ajouter un § 3 libellé comme suit :**

« § 3. – *Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 94 (de M. Vincent DE WOLF) (remplaçant l'amendement n° 79)

Article 19

Remplacer dans le dernier alinéa les mots « d'un mois » par les mots « de deux mois ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 95 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 20

Au § 1^{er}, 1^o, remplacer les mots « la nature des travaux éventuels » par les mots « la description des travaux nécessaires ».

Nr. 92 (van de heer Michel LEMAIRE)

*Artikel 15***Lid 4 als volgt aan te vullen :**

« *door de gemachtigde ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt* ».

VERANTWOORDING

De autoriteit die gemachtigd is om de verhuurder te horen, dient gepreciseerd te worden.

Nr. 93 (van de heer Vincent DE WOLF)

*Artikel 18***Een § 3 toe te voegen dat als volgt luidt :**

« § 3. – *In afwijking van § 2 wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zake-lijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd.* »

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 94 (van de heer Vincent DE WOLF) (ter vervanging van amendement nr. 79)

Artikel 19

In het laatste lid de woorden « van één maand » te vervangen door de woorden « van twee maanden ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 95 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 20

In § 1, 1^o, de woorden « de aard van de werken » en « eventueel » te vervangen door de woorden « de omschrijving van de nodige werken ».

JUSTIFICATION

Le point 2° parle du « coût des travaux nécessaires » ce qui est beaucoup plus précis. Il y a dès lors lieu d'aligner les deux terminologies.

N° 96 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 21

Après le § 1^{er}, insérer trois nouveaux paragraphes rédigés comme suit :

« § 1^{er}bis. – Avant de prendre possession des lieux, l'opérateur immobilier public s'adresse par voie de requête au juge de paix de la situation des biens afin d'obtenir la validation de la mise en demeure du droit de gestion publique. ».

« § 1^{er}ter. – Le juge de paix fixe le montant provisionnel du loyer tel que prévu à l'article 19 et, s'il s'avère que les biens sont toujours meublés, il désigne un notaire, assisté d'un expert pour établir l'inventaire du mobilier se trouvant dans les lieux. ».

« § 1^{er}quater. – La décision du juge de paix est transcrite à la conservation des hypothèques en marge du titre de propriété du titulaire de droits réels à la requête de l'opérateur immobilier. ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat a émis une réserve sur l'exécution du droit de gestion publique lorsque le logement est occupé. L'amendement vise à imposer le passage devant un magistrat indépendant avant la mise en œuvre de la gestion publique. Le Secrétaire d'Etat a déclaré en commission que les contestations sont vidées devant le Juge de paix de sorte que sa décision aura un caractère préventif.

La transcription au bureau des hypothèques est indispensable pour assurer la publicité à l'égard des tiers du droit de gestion publique, raison pour laquelle une décision du Juge de paix s'impose car seuls des actes authentiques peuvent être présentés à la transcription.

A défaut de transcription, le droit de gestion publique ne sera pas opposable aux titulaires de droits réels qui n'ont pas appelés à la procédure conformément aux articles 20 et 21 tels que les nus-propriétaires, les tréfonciers, les héritiers ou un co-propriétaire.

N° 97 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 21

Au § 2, remplacer les mots « à dater de la remise en état du bien » par les mots « à dater de la mise en œuvre du droit de gestion publique ».

VERANTWOORDING

In punt 2° is sprake van de « werken die vereist zijn ». Dit is duidelijker geformuleerd. Die twee begrippen moeten op elkaar afgestemd worden.

Nr. 96 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 21

Na § 1, drie nieuwe paragrafen in te voegen, luidend als volgt :

« § 1bis. – Alvorens de woning in bezit te nemen richt de openbaar vastgoedbeheerder zich met een verzoekschrift tot de vrederechter bevoegd voor de plaats waar de goederen liggen, om de validering van de uitoefening van het openbaar beheersrecht te verkrijgen. ».

« § 1ter. – De vrederechter stelt bij voorraad het huurbedrag vast, zoals bepaald bij artikel 19, en als blijkt dat de gebouwen nog steeds gemeubileerd zijn, wijst hij een notaris aan, die bijgestaan wordt door een deskundige om de inventaris van het meubilair op te maken. ».

« § 1quater. – De beslissing van de vrederechter wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor naast de eigendomstitel van de houder van zakelijke rechten, op verzoek van de vastgoedoperator. ».

VERANTWOORDING

De Raad van State had voorbehoud bij de uitoefening van het openbaar beheersrecht, wanneer de woning bewoond is. Het amendement verplicht ertoe zich tot een onafhankelijke magistraat te wenden alvorens het openbaar beheersrecht uit te oefenen. De staatssecretaris heeft in de commissie verklaard dat de betwistingen voor de vrederechter gebracht worden om diens beslissing een preventieve werking te geven.

De overschrijving op het hypotheekkantoor is onontbeerlijk om de uitoefening van het openbaar beheersrecht ten aanzien van derden bekend te maken. Dat is de reden waarom de vrederechter een beslissing moet nemen omdat enkel authentieke akten overgeschreven mogen worden.

Bij gebrek aan een overschrijving is het openbaar beheersrecht niet inroepbaar tegen de houders van zakelijke rechten die niet op de hoogte gebracht werden van de procedure overeenkomstig de artikelen 20 en 21, zoals de naakte eigenaars, de grondbezitters, de erfgenamen of een mede-eigenaar.

Nr. 97 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 21

In § 2, de woorden « te rekenen vanaf de renovatie van het goed » te vervangen door de woorden « te rekenen vanaf de uitoefening van het openbaar beheersrecht ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas possible de compter un délai de neuf ans si la date de départ est confuse.

Les termes « remise en état » ne sont pas précis puisqu'ils ne se réfèrent pas à un événement ponctuel et incontestable. Il est dès lors proposé de prendre une date de départ contrôlable.

N° 98 (de M. Olivier de CLIPPELE)

*Article 21***Ajouter un § 2bis nouveau rédigé comme suit :**

« § 2bis. – *Ne sont toutefois pas opposables, les baux qui excèdent la durée de neuf ans de la gestion publique ainsi que les dispositions de ces baux qui dérogent au droit commun.* »

JUSTIFICATION

Etant donné que la gestion publique est exercée pendant neuf ans, il est normal que les « sous-locations » ne dépassent pas ce terme. Il en va de même pour les clauses qui dérogent au droit commun.

N° 99 (de M. Olivier de CLIPPELE)

Article 22

Au § 1^{er}, remplacer les mots « directement ou indirectement » **par les mots** « *qui sont mis à charge du bailleur en vertu de la loi* ».

JUSTIFICATION

Les termes frais indirects sont très vastes. Les frais somptuaires ou les frais de fonctionnement de l'opérateur immobilier public ne devraient pas être répercutés sur le dos d'une personne qui subit la gestion publique.

N° 100 (de M. Alain BULTOT) (sous-amendement à l'amendement n° 48 du Gouvernement)

*Article 21***Au § 1^{er}, ajouter in fine :**

« *Il en informe également le service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.* »

VERANTWOORDING

Het is niet mogelijk om een termijn van negen jaar te berekenen als de uitgangdatum niet duidelijk is.

Het woord « renovatie » is niet duidelijk omdat dit niet verwijst naar een bepaalde en onbetwistbare gebeurtenis. Bijgevolg wordt voorgesteld om een controleerbare vertrekdatum te nemen.

Nr. 98 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

*Artikel 21***Een nieuwe § 2bis in te voegen luidend :**

« § 2bis. – *De huurovereenkomsten die langer duren dan negen jaar van het openbaar beheer en de bepalingen van deze huurovereenkomsten die van het gemeenrecht afwijken, zijn echter niet inroepbaar.* »

VERANTWOORDING

Aangezien het openbaar beheer gedurende negen jaar uitgeoefend wordt, is het normaal dat de « onderverhuringen » deze termijn niet overschrijden. Hetzelfde geldt voor de bepalingen die afwijken van het gemeenrecht.

Nr. 99 (van de heer Olivier de CLIPPELE)

Artikel 22

In § 1, de woorden « rechtstreeks of onrechtstreeks » **te doen vervallen en de woorden** « *en die overeenkomstig de wet ten laste komen van de verhuurder* » **toe te voegen aan het slot van deze zin.**

VERANTWOORDING

De term « onrechtstreekse kosten » is zeer ruim. De buitensporige uitgaven en de werkingsuitgaven van de openbaar vastgoedbeheerder mogen niet verhaald worden op een persoon die het openbaar beheer ondergaat.

Nr. 100 (van de heer Alain BULTOT) (subamendement op amendement nr. 48 van de Regering)

*Artikel 21***Aan het slot van § 1, de volgende zin toe te voegen :**

« *Hij brengt de gewestelijke inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.* »

Au § 2, après le 1^{er} alinéa, ajouter la disposition suivante :

« Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités concernées. ».

Na het eerste lid van § 2, de volgende bepaling toe te voegen :

« De woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 18, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4. De gewestelijke inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden. ».

Annexe 2**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE****relative au Code du Logement****TITRE 1^{er}
DISPOSITIONS GENERALES***Article 1^{er}*

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution et à l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Article 2

Au sens du présent Code, 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;
- 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° 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;
- 10° 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;

Bijlage 2**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE****met betrekking tot de huisvestingscode****TITEL I
ALGEMENE BEPALINGEN***Artikel 1*

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet en in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980.

Artikel 2

In deze Code verstaat men 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° 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° 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;
- 10° 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 de huisraad betreffen;

11° 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 1^{er} Des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Article 4

§ 1^{er}. – 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 obligations suivantes :

- 1° l'obligation 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'obligation 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'obligation 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 obligations.

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

Article 5

Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine de sanctions prévues aux articles 16 et 17.

Article 6

Le bailleur peut demander à l'Administration régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le bien mis en location répond aux obligations 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

11° 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 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 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 installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om spijzen te bereiden.

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 16 en 17.

Artikel 6

De verhuurder kan bij het Gewestelijk Bestuur een conformiteitsbewijs aanvragen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering, dat stelt dat het te huur gestelde goed 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 ver-

conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des normes déterminées par le Gouvernement.

Article 7

Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès de l'Administration régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le bien immobilier en question répond aux obligations 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 à l'Administration régionale un formulaire, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le bien mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Dans l'hypothèse où un bail dit de rénovation aurait été conclu conformément à l'article 8 de la loi du 20 février 1991, l'attestation de conformité ne trouve à s'appliquer qu'à compter de la réception contractuelle des travaux.

Pour les logements déjà mis en location au jour de l'adoption de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 10, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée à l'alinéa 1^{er}.

Article 8

Le bailleur demande à l'administration régionale une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le bien mis en location répond aux obligations visées à l'article 4, dans les cas suivants :

- 1° après qu'il ait été constaté par le Service d'inspection régionale que le logement était mis en location en violation des dispositions de l'article 5;
- 2° après un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale et fondé sur le non-respect d'une des obligations visées à l'article 4.

Article 9

Les attestations de conformité visées à l'article 7 sont établies pour une durée de six ans.

Article 10

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 visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6 et les attestations de conformité visées aux articles 7 et 8.

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 repris 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

zoek 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

Gemeubelde en kleine woningen mogen slechts te huur gesteld worden nadat van het Gewestelijk Bestuur een conformiteitsattest is verkregen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering. Het conformiteitsattest moet aangeven dat het betrokken onroerend goed 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 het Gewestelijk Bestuur een formulier waarvan het model door de Regering wordt vastgesteld, vergezeld van een voor waarachtig en nauwkeurig verklaarde verklaring, en dat stelt dat het te huur gestelde goed beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4.

Gesteld evenwel dat een zogenaamde huurovereenkomst voor renovatie zou zijn gesloten overeenkomstig artikel 8 van de wet van 20 februari 1991, dan mag het conformiteitsattest pas van toepassing worden vanaf de oplevering van de werken op tegenspraak.

Voor onroerende goederen die op de dag van de goedkeuring van het besluit van de Regering houdende organisatie van de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 reeds verhuurd zijn, beschikt de verhuurder over een termijn van twee jaar om het in het eerste lid bedoelde conformiteitsattest te verkrijgen.

Artikel 8

In de volgende gevallen verzoekt de verhuurder het Gewestelijk Bestuur om een conformiteitsattest, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering, en dat stelt dat het te huur gestelde goed beantwoordt aan de verplichtingen bedoeld in artikel 4 :

- 1° nadat door de Gewestelijke Inspectiedienst is vastgesteld dat de woning te huur werd gesteld met inbreuk op de bepalingen van artikel 5;
- 2° nadat een onbewoonbaarheidsbesluit is genomen op grond van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet met als grondslag het niet-naleven van één van de verplichtingen bedoeld in artikel 4.

Artikel 9

De conformiteitsattesten bedoeld in artikel 7 worden opgemaakt voor een duur van vijf jaar.

Artikel 10

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 uitrusting voor de woningen bedoeld in artikel 4 en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6 en de conformiteitsattesten bedoeld in de artikelen 7 en 8 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 vervat op een lijst die door de Regering is opgesteld. De Regering stelt de honoraria van de deskundigen vast alsook de voorwaarden die de Gewestelijke Inspectiedienst machtigen om het

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 11

§ 1^{er}. – 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 obligations 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 15, § 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.

Article 12

§ 1^{er}. – 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 l'immeuble en question répond aux obligations 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.

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 11

§ 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 15, § 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 12

§ 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 nauwkeurige 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 het betrokken gebouw 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.

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 13

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 la liste dépersonnalisée des demandes de certificats et d'attestations de conformité, des certificats et attestations octroyés, ainsi que des certificats et attestations refusés, au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement.

Article 14

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité et de l'attestation 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 12.

Article 15

§ 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux obligations 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 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 obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 16.

§ 2 – L'enquête visée au § 1^{er} est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande de certificat ou d'attestation de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 11 et 12.

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 13

In naleving van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens stuurt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks de van persoonsgegevens ontdane lijsten met aanvragen om een conformiteitsbewijs en om een conformiteitsattest, met uitgereikte bewijzen en attesten en met geweigerde bewijzen en attesten door naar de Adviesraad voor Huisvesting en naar iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

Artikel 14

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs en het conformiteitsattest, alsook het maximumbedrag voor bijkomende kosten die aangerekend kunnen worden als ingevolge een aanvraag voor een conformiteitsattest een onderzoek wordt ingesteld bij toepassing van de bepalingen van artikel 12.

Artikel 15

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar 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 verslag opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat 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 16 bedoelde verbod.

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

1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitsbewijs of -attest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de artikelen 11 en 12 ;

2° soit sur plainte 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 obligations 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 obligations 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. A défaut, le certificat de conformité ou l'attestation de conformité sont refusés, ou retirés.

En cas de décision prononçant le refus ou le retrait du certificat ou de l'attestation de conformité, le bailleur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou le fonctionnaire délégué à cette fin, suivant les modalités déterminées à l'article 11, § 3.

§ 4. – Dans les délais fixés par le Gouvernement qui suivent la réception des éventuelles observations du bailleur, comme visé au § 3, le Service d'inspection régionale se prononce sur la suspension du certificat ou de l'attestation 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.

En cas de décision prononçant la suspension du certificat ou de l'attestation de conformité, le bailleur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, suivant les modalités déterminées à l'article 11, § 3.

A défaut pour le bailleur de se conformer aux obligations de travaux mises à sa charge dans les délais fixés par le Service d'inspection régionale, et, lorsque le bailleur use du recours visé à l'alinéa précédent, au plus tôt dans un délai de trente jours à dater de ce recours, le certificat ou l'attestation de conformité est retirée de plein droit.

§ 5. – 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 21 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

Article 16

En cas de non-respect des dispositions de l'article 5, et sans préjudice de la régularisation visée à l'article 15, § 3, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location avant d'avoir obtenu une attestation de conformité auprès du Service d'inspection régionale.

La procédure de délivrance de cette attestation de conformité obéit aux mêmes règles et modalités que celles figurant à l'article 11.

2° hetzij ten gevolge van een klacht 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 aangekend 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 toegezonden.

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. Gebeurt dit niet, dan wordt het conformiteitsbewijs of -attest geweigerd of ingetrokken.

Als de beslissing de weigering of de intrekking van het conformiteitsbewijs of -attest bepaalt, kan de verhuurder bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan zoals wordt bepaald in artikel 11, § 3.

§ 4. – Binnen de door de Regering vastgestelde termijnen die ingaan bij ontvangst van de eventuele opmerkingen van de verhuurder, zoals bedoeld in § 3, spreekt de Gewestelijke Inspectiedienst zich uit over de opschorting van het conformiteitsbewijs of -attest.

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

Als de beslissing de opschorting van het conformiteitsbewijs of -attest bepaalt, kan de verhuurder bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar in beroep gaan zoals wordt bepaald in artikel 11, § 3.

Als de verhuurder de verplichting niet naleeft om binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst bepaalde termijnen werken uit te voeren en als de verhuurder gebruik maakt van het beroep bedoeld in het vorige lid, dan wordt het conformiteitsbewijs of -attest ten vroegste na een termijn van dertig dagen na het beroep van rechtswege ingetrokken.

§ 5. – 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 21 en volgende van de Code.

Artikel 16

Als de bepalingen van artikel 5 niet worden nageleefd en onverminderd de regularisatie bedoeld in artikel 15, § 3, mag de verhuurder de woning waarover geschil bestaat niet te huur stellen voor hij van de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest heeft gekregen.

De afgifteprocedure van het conformiteitsattest is onderworpen aan dezelfde regels en procedures als in artikel 11.

Cette interdiction est consacrée dans la décision prise par le Service d'inspection régionale ou par le Gouvernement et signifiée au bailleur, ainsi qu'au Bourgmestre de la commune où le bien est situé, qui en assure la bonne exécution.

La même interdiction s'applique aux logements qui ont fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Article 17

Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 20 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 15, § 2, 2°;
- 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 16.

L'amende visée à l'alinéa 1^{er} 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 susmentionnés.

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 de la Région de Bruxelles-Capitale 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 18

§ 1^{er}. – 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 16, 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 17 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de solidarité.

Dit verbod wordt bevestigd in de beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst of van de Regering en aan de verhuurder bekendgemaakt, alsook aan de Burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. Deze laatste staat in voor de goede uitvoering ervan.

Hetzelfde verbod is van toepassing op woningen waarvoor een onbevoegdheidsbesluit werd genomen op grond van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Artikel 17

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 20 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 15, § 2, 2°;
- 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;
- aan de verhuurder die een woning te huur blijft stellen in strijd met de bepalingen van artikel 16.

De boete bedoeld in het eerste lid belooft een bedrag van [12.500] tot 25.000 euro per verhuurde woning, in functie van het aantal inbreuken dat voor dezelfde verhuurder wordt vastgesteld.

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 Brusselse Hoofdstedelijke 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 doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan is het opleggen van de boete bevestigd.

Artikel 18

§ 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan mensen die als gevolg van de toepassing van artikel 16 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 17 worden gecrediteerd aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Article 19

Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les obligations 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 20*

§ 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés;
- 2° les 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.

§ 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 leur affectation pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs pour des raisons que le propriétaire ou le titulaire de droits réels ne peut justifier au regard de sa situation ou de 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, sauf pour des raisons que le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut justifier au regard de sa situation ou de celle de son locataire.

Article 21

§ 1^{er}. – Dans les cas visés à l'article 20, § 1^{er}, 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^{er}, 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.

Artikel 19

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 20*

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

- 1° leegstaande woningen;
- 2° de woningen bedoeld in de artikel 11 en 12 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd binnen de door de Regering vastgestelde termijnen.

§ 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 de huisraad die vereist is voor hun bestemming om redenen die de eigenaar of de houder van zakelijke rechten niet kan verantwoorden gelet op zijn toestand of deze 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 wanneer dit verbruik lager zou zijn dan de minimumnorm om redenen die de eigenaar of de houder van zakelijke rechten niet kan verantwoorden gelet op zijn toestand of deze van zijn huurder.

Artikel 21

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 20, § 1, 1°, stelt de openbare 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 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. – 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 23.

Article 22

§ 1^{er}. – Dans les cas visés à l'article 20, § 1^{er}, 1^o et 2^o, 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^o la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 2^o la rémunération de l'opérateur immobilier public, destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 3^o le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au propriétaire. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2^o, les frais d'entretien et de réparation et tous 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^o les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du propriétaire;
- 5^o 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^{er}, 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 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 23.

Article 23

§ 1^{er}. – 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 21, § 3 et 22, § 3.

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, 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

§ 3. – Bij het verstrijken van de in § 2 bedoelde termijn kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder zoals voorgeschreven in artikel 23.

Artikel 22

§ 1. – In de gevallen bedoeld in artikel 20, § 1, 1^o en 2^o, 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 in de voorwaarden bepaald in de door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de eigenaar wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1^o de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 2^o 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^o de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de eigenaar worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2^o, 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 hiervan moet worden terugbetaald;
- 4^o de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de eigenaar;
- 5^o 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. – 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 23.

Artikel 23

§ 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 21, § 3, en 22, § 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

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 24

§ 1^{er}. – 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 21 ou 22.

Article 25

Toute contestation relative aux articles 20 à 24 est soumise au juge de paix du lieu où est située l'habitation, par requête visée aux articles 1034*bis* à 1034*sexies* du Code judiciaire.

Article 26

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

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 24

§ 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 21 of 22 berekende huur.

Artikel 25

Iedere betwisting over de artikelen 20 tot 24 wordt voorgelegd aan de vrederechter van de plaats waar de woning zich bevindt bij verzoekschrift bedoeld in artikelen 1034*bis* tot 1034*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 26

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

Annexe 3

Avis du Conseil consultatif du logement au sujet du projet d'ordonnance relative au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et son arrêté d'exécution du 25 avril 2002, le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni le 25 septembre 2002, émet l'avis suivant sur base de l'examen du document intitulé « Projet d'ordonnance relative au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale » :

le Conseil se réjouit de la volonté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de mettre en place des dispositions nouvelles qui devraient faciliter la matérialisation du principe du Droit au logement et émet un avis favorable sur le projet d'ordonnance qui lui est soumis moyennant les remarques suivantes :

Remarques générales

L'opinion est émise que le projet d'ordonnance est basée sur une confiance aux propriétaires qui ne peut être partagée.

Plus particulièrement, il est regretté qu'en ce qui concerne le chapitre 1 du Titre III de l'ordonnance en projet, les normes visant à établir les notions de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements soient à vérifier *a posteriori* et non *a priori* pour l'ensemble des logements susceptibles d'être mis en location en Région bruxelloise; de même, la matérialisation du dispositif concernant l'établissement des dites normes devrait dans un premier temps concerner les logements vides et ceux qui sont gardés volontairement en retrait du marché. La nécessité de la publicité lors de l'attribution de l'attribution et du certificat de conformité est également évoquée.

L'opinion est émise selon laquelle il convient de s'opposer, sur le fond, au chapitre 2 du Titre III qui concerne le droit de gestion publique des logements visé aux articles 20 à 25 du projet d'ordonnance; en effet pour cette opinion, ce dispositif constitue une atteinte inacceptable au droit de propriété et les objectifs poursuivis, qui sont légitimes par ailleurs, pourraient être atteints par d'autres voies.

De même, le déséquilibre qui semble prévaloir dans le projet au détriment du bailleur est regretté. Il en est de même eu égard au fait que le régime de sanctions envisagé ne tiennent pas compte de l'hypothèse où le locataire serait responsable de la situation qui engendre l'applicabilité de la sanction.

Le fait que les modalités des recours prévoient un système de refus implicite en cas d'absence de réaction du gouvernement, ce qui revient en définitive à rendre les recours inopérants, est également relevé.

Le Conseil regrette que les autres instruments de la politique du logement ne soient pas intégrés dans le projet examiné car cela aurait permis d'avoir une vision d'ensemble de l'ordonnance et des équilibres, ainsi tracés, entre acteurs.

Cette proposition est acceptée avec 17 voix pour et 4 voix contre.

L'opinion est émise que la question du financement des opérateurs publics du logement social ne doit pas être oubliée lors de la mise en place de l'ordonnance; de manière générale selon cette opinion, une distinction des modalités entre les opérateurs qui travaillent sur le marché privé ou sur le marché public devrait être établie.

Bijlage 3

Advies van de Adviesraad voor Huisvesting over de ontwerpordonnantie met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gelet op de Ordonnantie van 29 maart 2001 houdende oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het uitvoeringsbesluit van 25 april 2002 geeft de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in vergadering bijeen op 25 september 2002, na bespreking van de inhoud van de ontwerpordonnantie met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het volgend advies :

De Adviesraad verheugt zich over het het streven van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om nieuwe bepalingen in te voeren die het materialiseren van het Recht op een behoorlijke woning moeten vergemakkelijken en verleent een gunstig advies aan de voorgelegde ontwerpordonnantie, mits rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen :

Algemene opmerkingen

De mening wordt geopperd dat het ontwerp van ordonnantie steunt op een vertrouwen in de eigenaars dat niet kan gedeeld worden.

Meer in het bijzonder wordt betreurd dat de in hoofdstuk 1 van Titel III van de ontwerpordonnantie vermelde normen voor het vaststellen van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen *pas a posteriori* en niet *a priori* moeten worden gecontroleerd voor alle woningen die men in het Brussels Gewest op de huurmarkt wil brengen; eveneens zou de regelgeving die op basis van deze normen wordt opgelegd in een eerste fase enkel betrekking moeten hebben op leegstaande woningen en op deze die vrijwillig niet op de markt worden gebracht. De noodzaak van bekendmaking bij de toekenning van het conformiteitsbewijs en conformiteitsattest wordt eveneens aangehaald.

De mening wordt geopperd dat men zich ten gronde moet verzetten tegen de inhoud van de artikelen 20 tot 25, in hoofdstuk 2 van Titel III van de ontwerpordonnantie, met betrekking tot het openbaar beheersrecht van woningen; immers volgens deze mening vormt deze regeling een onaanvaardbare schending van het eigendomsrecht en kunnen de terecht nagestreefde doelstellingen ook via andere wegen worden bereikt.

Het algemeen gebrek aan evenwicht ten nadele van de verhuurder dat overheersend aanwezig is in het ontwerp wordt betreurd. Hetzelfde kan gesteld worden betreffende het voorgestelde stelsel van sancties, dat geen rekening houdt met de hypothese waarin de huurder verantwoordelijk is voor de situatie die de sanctie toepasbaar heeft gemaakt.

Het feit dat de regeling van de beroepsmogelijkheid een impliciete weigering bij gebrek aan reactie vanwege de Regering voorziet, wat er eigenlijk op neerkomt dat een beroep in de praktijk niet zal worden toegepast, wordt eveneens aangehaald.

De Adviesraad betreurt dat de andere instrumenten van het huisvestingsbeleid niet zijn opgenomen in het voorgelegde ontwerp, omdat men zo een globale visie had kunnen uitwerken en voor evenwicht tussen de actoren had kunnen zorgen.

Dit voorstel wordt aangenomen met 17 stemmen voor en 4 stemmen tegen.

De mening wordt geopperd dat de financiering van openbare beheerders van de sociale huisvesting niet mag worden vergeten bij de uitvoering van de ordonnantie; volgens deze mening zou er in het algemeen een onderscheid moeten gemaakt worden tussen de modaliteiten voor de operatoren die op de privé-markt werken en deze voor de openbare operatoren.

L'opinion est émise selon laquelle le projet d'ordonnance pourrait avoir des effets pervers en produisant une hausse des loyers même si le choix régional de privilégier le niveau de qualité des biens peut apparaître légitime.

L'opinion est émise de ne pas restreindre l'exercice du droit de gestion publique aux seuls opérateurs publics immobiliers.

La question des délais est aussi évoquée : il conviendrait, à la fois, de bien clairement les expliciter dans les articles qui en prévoient et, d'autre part, au prorata des modalités concernées, certains membres estiment qu'il faudrait les distinguer entre opérateurs publics et privés.

De manière générale et notamment à l'occasion de l'examen de l'article 4, le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est posé la question de l'incidence de l'adoption du présent projet d'ordonnance et de ses arrêtés d'application sur l'organisation des rapports entre la Région et les Communes, d'une part, en matière d'édition de normes et, d'autre part, en termes d'organisation du contrôle des dites normes.

Le Conseil souhaite qu'un régime de substitution à l'initiative de la Région soit prévu quand les communes n'exécutent pas les sanctions prévues par l'ordonnance.

Cette proposition est acceptée avec 17 voix pour et 1 voix contre.

Sur ces sujets, la question de la capacité des communes de bénéficier encore d'une autonomie de proposition de normes spécifiques a été notamment évoquée.

Par ailleurs, l'opinion est émise que l'adoption du présent projet d'ordonnance et son exécution pose aussi la question de la hiérarchie et de l'articulation des normes, plus particulièrement entre « 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 », l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant les Titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et le présent projet d'ordonnance en examen : le Conseil souhaite que la réponse à cette question soit clarifiée.

Cette proposition est acceptée avec 12 voix pour et 9 voix contre.

Enfin, l'ensemble des membres du Conseil consultatif sont d'avis qu'une campagne d'information à destination des différents opérateurs concernés par le projet d'ordonnance en examen sera nécessaire afin de faciliter la mise en place des différents dispositifs contenus dans le dit projet.

Commentaires article par article

Article 1^{er}

Aucune remarque.

Article 2

L'article 2 et l'ensemble du projet d'ordonnance gagneraient à intégrer une définition des notions de « logement », « locataire » et de « logement(s) inoccupé(s) ».

De mening wordt geopperd dat het ontwerp van ordonnantie nevenwerkingen zou kunnen hebben doordat het een stijging van de huurprijzen zou kunnen veroorzaken, los van het feit dat de keuze van het gewest om voorrang te geven aan het kwaliteitsniveau van de goederen een terechte keuze kan lijken.

De mening wordt geopperd dat het van belang kan zijn dat de uitoefening van het openbaar beheersrecht niet beperkt wordt tot de openbare vastgoedbeheerders.

Ook de termijnen komen ter sprake : ze zouden duidelijk moeten uitgelegd en verklaard worden in de artikelen die hierin voorzien en volgens bepaalde leden zou er tegelijk, al naargelang van de betrokken maatregelen, een onderscheid in de termijnen moeten worden gemaakt tussen de private en de overheidsoperatoren.

De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vroeg zich in het algemeen, en meer in het bijzonder bij de bespreking van artikel 4 van de ontwerpordonnantie, af wat het effect zal zijn van de aanneming van deze ordonnantie en van haar uitvoeringsbesluiten op de organisatie van de betrekkingen tussen het Gewest en de Gemeenten op het vlak van de uitvaardiging van normen enerzijds en op het vlak van de organisatie van de controle op deze normen anderzijds.

De raad wenst dat een stelsel van in de plaatsstelling op initiatief van het Gewest zou voorzien worden wanneer de gemeenten de sancties voorzien door de ordonnantie, niet uitvoeren.

Dit voorstel werd aangenomen met 17 stemmen voor en 1 stem tegen.

In dat verband werd van gedachten gewisseld over de bevoegdheid en de autonomie van de gemeenten om nog verder specifieke normen voor te stellen.

Bovendien werd de mening geopperd dat de aanneming en de uitvoering van deze ordonnantie problemen zal veroorzaken inzake hiërarchie en ordening van de normen, meer in het bijzonder tussen « het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid », het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vastlegging van Titels I tot VII van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening die van toepassing is op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de voor advies voorgelegde ontwerpordonnantie : de Adviesraad wenst dat het antwoord op die vraag verduidelijking zou brengen.

Dit voorstel werd aangenomen met 12 stemmen voor en 9 stemmen tegen.

Tenslotte zijn de leden van de Adviesraad van mening dat een informatiecampagne ten behoeve van de verschillende operatoren die betrokken worden bij het ter advies voorliggende ontwerp van ordonnantie, noodzakelijk zal zijn teneinde de invoering van de verschillende beschikkingen van ontwerp te vergemakkelijken.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Geen opmerkingen.

Artikel 2

Artikel 2, en het hele ontwerp, zouden best worden aangevuld met definities van de begrippen « woning », « huurder » en « leegstaande woning ».

De plus, eu égard au chapitre 2 du titre III du texte en projet, il serait utile d'inclure dans la notion de « bailleur » les opérateurs immobiliers publics concernés par le dispositif du droit de gestion publique des logements et les mandataires tels que les AIS, par exemple.

Le Conseil prend acte qu'au sein des AIS deux opinions prévalent. Certains considèrent les AIS comme un outil ayant une grande souplesse permettant de mettre en œuvre le droit de gestion publique là où les autres opérateurs immobiliers publics pourraient rester défaillants. D'autres pensent plus tôt que les AIS n'ont pas la capacité de s'occuper du droit de gestion publique et, en tout cas, ne souhaitent pas mettre en place un rôle contradictoire, ou à tout le moins concurrent, avec la mission initiale des AIS vis-à-vis des bailleurs, qui est d'abord une mission de conciliation.

Article 3

Le Conseil Consultatif du Logement est d'avis que les mots « , abordable et adapté » doivent être ajoutés à la première phrase de l'article.

Cette proposition est acceptée avec 14 voix pour, 2 voix contre et 3 abstentions.

Article 4

Le commentaire du présent article pourrait permettre de clarifier deux des questions évoquées dans les remarques générales et qui concernent, d'une part, l'articulation de l'univers de compétence de la Région et des Communes en terme d'édition de normes et de contrôle du respect de celles-ci et, d'autre part, la claire hiérarchie entre les différents textes pris tant au niveau fédéral que régional en la matière.

- § 1^{er}, plus particulièrement, le Conseil consultatif attire l'attention sur les effets potentiellement pervers de définition de normes trop figées, sur l'intérêt de distinguer à partir de la notion de « surface habitable » l'état – ou les caractéristiques physiques – du bien et de ses modalités d'occupation (insalubrité par surpopulation). Par ailleurs, certains membres du Conseil relèvent les positions différentes des opérateurs publics et privés par rapport à leur capacité d'intervention pour remédier aux situations déficitaires en la matière de même que la nécessité de tenir compte, selon les situations, de l'incidence du rôle de certains locataires sur la situation qualitative déficitaire du bien.
- Il conviendrait, avant chaque énumération des obligations, d'ajouter le terme « comprend notamment ».

Pour combler les déficits de qualité constatés, une partie des membres du Conseil insistent sur la nécessité de distinguer les délais entre les opérateurs publics et les opérateurs privés ainsi que sur la nécessité d'acter le caractère indispensable d'un financement régional pour le secteur du logement social.

D'autres indiquent la nécessité de soutenir l'ensemble des opérateurs, par exemple, sous forme de prime à la rénovation ou d'autres types d'incitants.

- Le troisième alinéa du § 1^{er} est particulièrement à réexaminer du point de vue de la traduction.
- § 2, le Conseil est d'avis que l'esprit de ce paragraphe gagnerait à être précisé dans les commentaires de l'article notamment pour préciser l'univers de logements concerné par les notions de « catégories particulières » – lors des travaux du Conseil consultatif les notions de « logements pour personnes handicapées » ainsi que celles de biens concernés par la politique régionale en matière de protection du patri-

Bovendien kan het nuttig zijn, gelet op hoofdstuk 2 van Titel III van het ontwerp, om in de definitie van het begrip « verhuurder » ook de openbare vastgoedbeheerders op te nemen die het openbaar beheersrecht van de woningen aanbelangt, evenals de mandaatdragers zoals bijvoorbeeld de sociale verhuurkantoren.

De Adviesraad neemt acte van het feit dat onder de sociale verhuurkantoren twee meningen aanwezig zijn. Bepaalde menen dat de sociale verhuurkantoren een grote soepelheid hebben die hen toelaat het openbaar beheersrecht uit te oefenen indien de andere openbare vastgoedbeheerders in gebreke zouden blijven. Andere denken eerder dat de sociale verhuurkantoren niet de bekwaamheid hebben om zich met het openbaar beheersrecht bezig te houden. Deze laatste wensen in ieder geval geen tegenstrijdige of minstens concurrerende rol in te voeren tegenover de oorspronkelijke opdracht van de sociale verhuurkantoren, die in de eerste plaats een verzoenende opdracht hebben ten opzichte van de verhuurders.

Artikel 3

De Adviesraad voor Huisvesting meent dat de woorden « , toegankelijk en aangepast. » moeten ingelast worden in de eerste zin van het artikel.

Dit voorstel werd aangenomen met 14 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

Artikel 4

In de commentaar bij dit artikel zou men duidelijkheid kunnen verstreken over twee problemen die in de Algemene Opmerkingen werden opgenomen, namelijk, enerzijds de wisselwerking tussen de bevoegdheden van het Gewest en deze van de Gemeenten op het vlak van de uitvaardiging van normen en van de controle op de naleving ervan en, anderzijds, de verduidelijking van de hiërarchie tussen de federale en gewestelijke regelgevende teksten.

- § 1 : de adviesraad vraagt bijzondere aandacht voor de mogelijke neveneffecten van al te strikte normdefinities en voor het belang van het onderscheid, bij het begrip « bewoonbare oppervlakte », tussen de toestand – of ook wel fysieke kenmerken – van het goed en de bewoningsmodaliteiten (ongezond door overbevolking). Bepaalde Raadsleden wijzen bovendien op de verschillende mogelijkheden waarover de private en de overheidsoperatoren beschikken om tussen te komen in tekortkomende situaties en op de noodzaak om, naar gelang van de situatie, rekening te houden met de gevolgen van het gedrag van bepaalde huurders voor de tekortkomende kwaliteit van het goed.
- Voor elke opsomming van verplichtingen zou men best telkens de woorden « inzonderheid » toevoegen.

Om aan de vastgestelde tekortkomende kwaliteit te verhelpen, dringt een deel van de Raadsleden aan op de noodzaak van een onderscheid tussen de termijnen voor de overheids- en de privé-beheerders. Tevens dringen ze erop aan dat akte genomen wordt van de onvermijdelijkheid van een gewestelijke financiering voor de sociale huisvesting.

Anderen wijzen op de noodzaak van een ondersteuning van alle beheerders, bijvoorbeeld met renovatiepremies en andere vormen van stimulansen.

- De vertaling van het derde lid van § 1 moet nagezien worden.
- § 2 : de Adviesraad meent dat men de bedoeling van deze paragraaf zou moeten verduidelijken in de commentaar bij dit artikel, onder meer om het woningenbestand dat bij de « specifieke categorieën » hoort nader te bepalen – tijdens de werkzaamheden in de Adviesraad werd onder meer verwezen naar de « woningen voor minder validen » en naar de goederen waarop het gewestelijk beleid inzake bescherming

moine ont notamment été évoquées – ainsi que les notions d'« obligations complémentaires ».

Article 5

Pas de remarque.

Article 6

L'opinion est émise que le locataire aussi doit pouvoir demander le certificat de conformité. Ceci éviterait qu'il doive déposer une plainte.

Cette proposition est rejetée avec une voix pour, 8 voix contre et 11 abstentions.

Article 7

De manière générale, le Conseil consultatif pense que les articles 7 et 8 gagneraient en compréhension et en clarté s'il y était précisé de manière plus explicite l'univers de logements qu'ils concernent respectivement ainsi qu'un rappel de la distinction entre les mesures *a priori* et *a posteriori* que cette différenciation suggère : ce souhait est d'autant plus présent que différents articles les prolongent en aval.

D'autres remarques concernent l'article 7 :

- au troisième alinéa, il conviendra de confirmer à partir de quelle réception – « définitive » ou « provisoire » – l'attestation de conformité trouve à s'appliquer;
- qu'en est-il des manquements contractuels du locataire qui n'exécuterait pas les travaux convenus dans le cadre du bail à rénovation ?;
- il conviendrait de préciser au quatrième alinéa, à partir de quelle date formelle court le délai de deux ans qui est ouvert au bailleur afin d'obtenir l'attestation de conformité visée à l'alinéa 1^{er};
- enfin, une partie des membres du Conseil pense que le délai de deux ans ouvert au même § 4 est trop court pour les opérateurs publics du secteur du logement social qui sont liés par des procédures spécifiques.

Enfin, l'opinion est émise à l'occasion de l'examen de cet article de voir se concrétiser la création d'un cadastre des logements sis dans la Région et d'un observatoire du logement : l'article 7 devrait intégrer le principe de ces créations.

Cette proposition est rejetée avec 9 voix pour, 1 voix contre et 10 abstentions.

L'opinion est émise de rendre obligatoire l'obtention d'une attestation pour les logements vides mis en location.

Cette proposition est rejetée avec 3 voix pour, 8 voix contre et 10 abstentions.

Article 8

Ainsi dans le prolongement des commentaires généraux faits ci-avant au début des commentaires sur l'article 7, il est proposé de parler ici « d'attestation de régularisation » afin de mieux la distinguer de « l'attestation de conformité ».

van het onroerend erfgoed van toepassing is – en ook om de begrippen op het vlak van de complementaire criteria nader te bepalen.

Artikel 5

Geen opmerkingen.

Artikel 6

De mening dat de ook de huurder het conformiteitsbewijs moet kunnen vragen werd uitgedrukt. Dit zou vermijden dat hij een klacht moet neerleggen.

Dit voorstel werd verworpen met 1 stem voor, 8 stemmen tegen en 11 onthoudingen.

Artikel 7

Globaal gezien meent de Adviesraad dat de artikelen 7 en 8 begrijpelijker en duidelijker zouden zijn als het respectieve woningenbestand waarop ze betrekking hebben explicieter bepaald wordt en als daarbij herinnerd zou worden aan het onderscheid tussen de maatregelen *a priori* en *a posteriori* waarnaar dit onderscheid verwijst, des te meer omdat dit alles verder nog in meerdere artikelen aan bod komt.

Andere opmerkingen betreffende artikel 7 :

- in het derde lid moet worden verduidelijkt welke oplevering – de « definitieve » of de « voorlopige » – de toepassing van het conformiteitsattest inluit;
- welk gevolg heeft het contractueel in gebreke blijven van een huurder die de werken niet uitvoert die in een huurovereenkomst voor renovatie werden overeengekomen ?;
- het is aangewezen in het vierde lid een formele ingangsdatum te bepalen voor de vermelde termijn van twee jaar die de verhuurder heeft om het in het eerste lid bedoelde conformiteitsattest te verkrijgen;
- ten slotte meent een deel van de raadsleden dat deze termijn van twee jaar (zie § 4) te kort is voor de overheidsoperatoren in de sociale huisvesting, daar deze gehouden zijn aan specifieke procedures.

Ten slotte werd tijdens het onderzoek van dit artikel de mening geopperd de oprichting van een kadaster van woningen in het Gewest en een observatorium van de huisvesting gerealiseerd te zien. Het principe hiervan zou moeten worden opgenomen in artikel 7.

Dit voorstel werd verworpen met 9 stemmen voor, 1 stem tegen en 10 onthoudingen.

De mening werd geopperd om de verkrijging van een attest voor de ter verhuring aangeboden leegstaande woningen te verplichten.

Dit voorstel werd verworpen met 3 stemmen voor, 8 stemmen tegen en 10 onthoudingen.

Artikel 8

In het verlengde van de eerste algemene commentaren bij artikel 7 stelt de Adviesraad voor om hier de term « regularisatieattest » te gebruiken, om een beter onderscheid te maken met het « conformiteitsattest ».

Article 9

Le Conseil est d'avis qu'il conviendrait ici aussi, et dans le même souci d'explicitation évoqué dans les commentaires repris pour l'article 7, de préciser le régime de temporalité pour les autres types de biens que ceux visés à cet article 7 et, donc, particulièrement pour ceux qui peuvent faire l'objet d'un certificat de conformité d'en préciser la durée de validité.

Les attestations pouvant être renouvelées en cours de bail, le droit du bailleur de visiter et d'effectuer des travaux devrait pouvoir être garanti.

Article 10

Pas de remarque.

Article 11

Le Conseil insiste pour que les délais évoqués dans l'article et leur date d'enclenchement soient clairement modalisés dans l'arrêté d'exécution qui sera mis en place par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

A un autre niveau, il conviendrait sans doute de préciser si le bien visé peut être loué pendant la période où la décision de délivrance du permis est suspendue pour cause de travaux ordonnés conformément à l'article 15, paragraphe 3.

Enfin, le troisième alinéa du troisième paragraphe ainsi que le § 4 paraissent léser les propriétaires de manière non fondée.

Article 12

De manière générale, le Conseil préconise d'homogénéiser les procédures entre les articles 11 et 12, notamment, eu égard aux délais impartis pour les différentes procédures ouvertes et pour les effets de défaut de décision du service de l'inspection régionale.

Il conviendrait sans doute de remplacer l'expression « demande » par « doit demander » qui est plus claire.

Le Conseil constate que l'article 12, § 2, alinéa 2, du projet d'ordonnance ouvre la possibilité que le Service d'inspection régionale effectue une enquête tandis que l'article 15, § 2 semble imposer celle-ci.

Il est dès lors demandé d'homogénéiser les termes du projet de l'ordonnance dans le sens de l'obligation de mener une enquête.

Article 13

Le commentaire de l'article pourrait justifier l'intérêt et l'usage qu'il sera fait des listes dépersonnalisées des demandes de certificats et d'attestations de conformité, des certificats et attestations octroyés ainsi que des certificats et attestations refusés.

Article 14

Le Conseil est d'avis qu'il conviendrait aussi d'encadrer les montants relatifs aux frais administratifs nécessités par les plaintes ou recours éventuels.

Artikel 9

De Adviesraad meent dat men ook hier, vanuit eenzelfde streven naar duidelijkheid als uitgedrukt in de commentaar bij artikel 7, de tijdsduur voor de andere types van goederen dan deze bedoeld in artikel 7 zou moeten bepalen, en dat men, meer in het bijzonder voor deze die in aanmerking komen voor een conformiteitsattest, de geldigheidsduur zou moeten bepalen.

Daar een attest tijdens de duur van de huurovereenkomst kan worden hernieuwd, zouden ook de rechten van de verhuurder inzake bezoek en uitvoering van werken moeten worden gewaarborgd.

Artikel 10

Geen opmerkingen.

Artikel 11

De Adviesraad dringt aan op een duidelijke modalisering van de termijnen en de ingangsdatums waarnaar dit artikel verwijst en wel in het uitvoeringsbesluit dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zal uitvaardigen.

Anderzijds is het zonder twijfel aangewezen dat nader bepaald wordt of het bedoelde goed kan worden verhuurd gedurende de periode van opschorting van de beslissing over de toekenning van de vergunning, wegens werken bevolen overeenkomstig artikel 15, § 3.

Ten slotte lijken het derde lid van § 3 en § 4 op ongegronde wijze schade te berokkenen aan de eigenaars.

Artikel 12

Globaal gezien staat de Adviesraad homogenere procedures voor tussen de artikelen 11 en 12 en meer bepaald gelet op de termijnen verbonden aan de lopende procedures en de gevolgen als een beslissing van de gewestelijke inspectiedienst uitblijft.

Het is waarschijnlijk aangewezen om de uitdrukking « vraagt » te vervangen door « moet [...] vragen », omdat dit duidelijker is.

De Adviesraad stelt vast dat artikel 12, § 2, alinea 2, van het ontwerp van ordonnantie de mogelijkheid biedt dat de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoert, daar waar artikel 15, § 2, dit onderzoek lijkt op te leggen.

Er wordt derhalve gevraagd de termen van de ordonnantie te harmoniseren in de zin van een verplichting van het voeren van een onderzoek.

Artikel 13

De commentaar bij dit artikel zou een verantwoording kunnen geven van het belang en van het geplande gebruik van de van persoonsgegevens ondane lijsten van de aanvragen om conformiteitsbewijzen en -attesten, van de uitgereikte en van de geweigerde bewijzen en attesten.

Artikel 14

De Adviesraad meent dat de Regering ook de bedragen voor de administratieve kosten bij eventuele klachten of beroepen zou moeten aangeven.

Article 15

Il est relevé que la possibilité de recours n'est prévue que pour le bailleur. Le Conseil est d'avis que la personne qui introduit une plainte doit, elle aussi, avoir la possibilité d'introduire un recours.

Cette proposition est acceptée avec 15 voix pour, 5 voix contre.

§ 1^{er} – Le Conseil est d'avis qu'un délai maxima pourrait aussi être défini pour l'enquête visée à l'alinéa 2^o.

De même, certains membres du Conseil pensent qu'il convient d'éviter les plaintes abusives de locataires, notamment des opérateurs immobiliers publics ou d'associations, et qu'il convient, de manière générale, de responsabiliser les locataires eu égard aux termes de l'article 11 § 3.

Le Conseil se pose la question de savoir quelle autorité pourra juger de l'aspect abusif évoqué dans le présent article. L'ordonnance, ou le commentaire de l'article, devrait indiquer l'(es) autorité(s) compétente(s) en la matière.

§ 2 – ce paragraphe positionne les opérateurs publics comme juge et partie : ce qui est peu acceptable pour un membre du Conseil.

Le § 3 devra être articulé avec le § 3 de l'article 12.

L'opinion est émise que les termes du troisième alinéa du § 3 devraient pouvoir être inversés et plutôt faire courir le délai d'exécution des travaux après réception des observations du bailleur qui, à cet effet, doit respecter les délais imposés par le gouvernement.

Le Conseil est d'avis qu'il faudrait intégrer une disposition concernant les situations où une plainte serait déposée pour des biens n'ayant pas encore fait l'objet d'une attestation ou d'un certificat de conformité.

Au § 5, il apparaît nécessaire de préciser la date d'enclenchement effectif du droit de gestion publique.

Le Conseil demande au Gouvernement d'être très attentif à l'impact, sur le bail existant, d'une suspension du certificat ou de l'attestation prévus au § 4. Il conviendrait d'explicitier de plus, à tout le moins dans le commentaire des articles, ce qui se passe au moment de la levée de la suspension.

Enfin sur un autre plan, celui de la traduction, il est proposé de remplacer « responsables » par « aantonen ».

Article 16

Le Conseil est d'avis que le texte devrait aussi modaliser les plaintes qui ne proviennent pas des propriétaires et prévoir une capacité de recours des plaignants.

Il faudrait aussi homogénéiser les intitulés des articles 8 et 16 en ce qui concerne les références à l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale.

Le Conseil souhaite que la signification au locataire soit également prévue dans l'ordonnance.

Cette proposition soumise au vote est acceptée avec 17 voix pour et 4 abstentions des membres ayant participé au vote.

De manière plus générale, le Conseil est aussi d'avis que des règles de procédure devraient être établies quand un locataire doit quitter un logement suite à une décision prise en application de l'ordonnance.

Artikel 15

Er wordt opgemerkt dat er enkel een beroep voorzien is voor de verhuurder. De Raad is van oordeel dat de persoon die een klacht indient ook over de mogelijkheid moet beschikken een beroep in te dienen.

Dit voorstel wordt aangenomen met 15 stemmen voor en 5 stemmen tegen.

§ 1 – de Adviesraad meent dat er voor het onderzoek bedoeld in het tweede lid eveneens een maximumtermijn moet worden vastgesteld.

Bepaalde Raadsleden menen dat men ongerechtvaardigde klachten van huurders dient te vermijden, onder meer van openbare vastgoedbeheerders en van verenigingen, en dat men in het algemeen de huurders op hun verantwoordelijkheid moet wijzen, gelet op de inhoud van het artikel 11, § 3.

De Adviesraad vraagt zich af welke overheid zal kunnen oordelen over het ongerechtvaardigd karakter waarvan sprake in dit artikel. De ordonnantie, of de commentaar van het artikel, zou de bevoegde overheid moeten aanduiden.

§ 2 – deze paragraaf maakt de openbare operatoren zowel rechter als partij : een raadslid vindt dit moeilijk aanvaardbaar.

§ 3 moet beter in overeenstemming worden gebracht met § 3 van artikel 12.

De mening wordt geopperd om de omkering van de inhoud van het derde lid van § 3 te voorzien, om zodoende de uitvoeringstermijn van de werken pas te laten ingaan na ontvangst van de opmerkingen van de verhuurder, die daartoe de door de regering opgelegde termijnen moet naleven.

De Adviesraad meent dat men een bepaling zou moeten opnemen met betrekking tot situaties waarin een klacht wordt ingediend voor goederen die nog niet over een conformiteitsbewijs of -attest beschikken.

In § 5 lijkt het noodzakelijk dat de effectieve ingangsdag van het openbaar beheersrecht nader wordt bepaald.

De Adviesraad vraagt de Regering zeer aandachtig te zijn op de impact op de bestaande huren van de opschorting van het bewijs of het attest voorzien in § 4. De Adviesraad is van oordeel dat het aangewezen zou zijn te vermelden, en dit minstens in de commentaar van de artikelen, wat er gebeurt op het moment dat de opschorting opgeheven wordt.

Voor wat de vertaling betreft, werd voorgesteld om « verantwoord » te vervangen door « aantonen ».

Artikel 16

De Adviesraad meent dat de tekst ook de klachten die niet van eigenaars uitgaan zou moeten modaliseren en dat voorzien moet worden in een beroepsmogelijkheid voor de klagers.

In de artikelen 8 en 16 zou men op gelijke wijze moeten verwijzen naar artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet.

De Adviesraad wenst dat de bekendmaking aan de huurder eveneens in de ordonnantie zou voorzien worden.

Dit voorstel wordt aangenomen met 17 stemmen voor en 4 onthoudingen van de leden die deelgenomen hebben aan de stemming.

Meer algemeen is de Adviesraad van oordeel dat procedureregels moeten opgesteld worden voor het geval een huurder een woning moet verlaten als gevolg van een beslissing die genomen wordt bij toepassing van de ordonnantie.

Article 17

Le Conseil est d'avis que le bailleur ayant fait sa demande dans les délais et les formes ne peut en tout cas pas être tenu responsable, et payer une amende, s'il n'a pas obtenu l'attestation ou le certificat de conformité.

Le Conseil est d'avis que, selon les cas examinés, les dispositions du dernier alinéa apparaissent trop contraignantes et pourraient signifier une condamnation *a priori* : le recours n'est-il pas vidé ainsi de son sens ?

Le texte en projet devrait aussi prévoir la situation exceptionnelle des sinistres et clarifier le champ d'application des amendes : le logement et/ou l'immeuble ?

Article 18

La question des conditions d'accès au Fonds est posée : intervient-il dans toutes les situations ?

Certains membres estiment qu'il y a lieu de prévoir explicitement que le locataire responsable de la situation qui rend le déménagement nécessaire n'a pas accès au Fonds.

L'opinion est émise de supprimer les mots « ,en tout ou en partie ».

Cette proposition est rejetée avec 2 voix pour, 16 voix contre et 3 abstentions.

Article 19

Le Conseil attire l'attention sur l'impact pour les opérateurs publics, et singulièrement pour les sociétés immobilières de service public, de la notion de « droit d'accès prioritaire » aux logements gérés par les pouvoirs publics prévu dans cet article et, pour laquelle, le Gouvernement doit arrêter des modalités : il convient que cela n'aboutisse pas à surcharger les SISF.

Le Conseil souhaite que les logements quittés, parce que déclarés insalubres dans le cadre de la législation actuelle sur les ADILS, rentrent dans les régimes définis au titre III, chapitre I, du présent projet d'ordonnance.

Cette proposition est acceptée avec 18 voix pour et 2 abstentions.

Le deuxième alinéa doit être interprété comme une obligation de moyen et non de résultat.

Article 20

Le Conseil est d'avis que la situation d'inoccupation pour travaux devrait pouvoir trouver ici des modalités l'exonérant des dispositions visées dans le chapitre 2 du titre IV du présent projet d'ordonnance.

Il est proposé d'ajouter un 4° reprenant les logements figurant sur l'inventaire permanent des communes comme étant des logements inoccupés.

Article 21

L'opinion est émise que l'exercice du droit de gestion publique sur un bien donné devrait être autorisé par une décision judiciaire préalable.

Artikel 17

De Adviesraad meent dat men de verhuurder die zijn aanvraag binnen de opgelegde termijnen en in de vereiste vorm heeft ingediend niet kan verantwoordelijk stellen, noch een boete doen betalen, voor het niet verkrijgen van het conformiteitsbewijs of -attest.

De Adviesraad meent dat, al naargelang van het voorliggende geval, de bepalingen van het laatste lid te dwingend van aard zijn en dat dit gelijk kan staan met een veroordeling *a priori* : wordt het indienen van een beroep daardoor niet zinloos ?

Het ontwerp zou ook de uitzonderlijke situaties bij schadegevallen door rampen moeten voorzien en het toepassingsveld van de boetes verduidelijken : de woning en/of het gebouw ?

Artikel 18

De vraag naar de toegangsvoorwaarden tot het Fonds werd gesteld : komt het Fonds in alle situaties tussen ?

Bepaalde leden zijn van oordeel dat uitdrukkelijk moet worden voorzien dat een huurder die verantwoordelijk is voor de situatie die de verhuis veroorzaakt geen beroep kan doen op het Fonds.

Het voorstel wordt geopperd om de woorden « volledig of gedeeltelijk » te schrappen.

Dit voorstel wordt verworpen met 2 stemmen voor, 16 stemmen tegen en 3 onthoudingen.

Artikel 19

De Adviesraad vestigt de aandacht op de impact voor de openbare operatoren, en in het bijzonder de openbare vastgoedmaatschappijen, van de notie « prioritair toegangsrecht » op woningen beheerd door de overheden voorzien in dit artikel en waarvoor de Regering de modaliteiten moet vaststellen : dit mag niet leiden tot een overbelasting van deze laatste.

De Adviesraad wenst dat de woningen die verlaten worden, omdat zij ongezond verklaard worden in het kader van de huidige wetgeving op de VHIT, opgenomen worden in de stelsels voorzien in Titel III, hoofdstuk I, van onderhavig ontwerp van ordonnantie.

Dit voorstel werd aangenomen met 18 stemmen voor en twee onthoudingen.

Het tweede lid moet begrepen worden als een verplichting om alle mogelijkheden te onderzoeken. Het is geen resultaatverplichting.

Artikel 20

De Adviesraad meent dat er in dit artikel voor leegstand wegens werken bepalingen zouden moeten worden opgenomen betreffende de vrijstelling van de verplichtingen zoals vermeld in hoofdstuk 2 van Titel IV van deze ontwerpordonnantie.

Er wordt voorgesteld om een 4° toe te voegen voor woningen die volgens de permanente inventaris van de gemeenten leegstaande woningen zijn.

Artikel 21

De mening wordt geopperd dat de uitoefening van het openbaar beheersrecht voor een bepaald goed zou moeten worden toegestaan door een voorafgaande rechterlijke beslissing.

Au premier paragraphe, alinéa 1^{er}, il conviendrait sans doute de remplacer les termes « propose » par « peut proposer ».

Le troisième alinéa de ce même paragraphe devrait préciser le moment effectif de l'enclenchement du délai visé d'un mois.

L'opinion est émise qu'il conviendrait de distinguer les opérateurs publics et privés.

Le Conseil est d'avis aussi que le cas où plusieurs opérateurs seraient intéressés par la mise en gestion publique d'un même bien devrait être envisagé dans le texte en projet.

Le § 2 devrait préciser les conditions visées par la mise ne demeure.

L'opinion est émise que les opérateurs immobiliers publics doivent rendre compte de l'application du droit de gestion publique et notamment du type et de la qualité des travaux effectués.

Article 22

Le Conseil est d'avis que le contrat-type visé au § 1^{er} doit aussi comprendre le montant du loyer.

La rémunération de l'opérateur immobilier devrait intégrer aussi les frais de gestion.

Article 23

De manière générale, le Conseil est d'avis que les mécanismes de fixation et d'encadrement de l'évolution du loyer devraient davantage être précisés soit dans le texte soit dans le commentaire de l'article 23, par exemple.

Par ailleurs la référence faite à l'ordonnance du 9 septembre 1993 devrait être explicitée dans ses effets :

- Cela implique-t-il que des opérateurs comme, par exemple le Fonds du logement ou un propriétaire privé après reprise du bail, sont liés par les dispositions évoquées ? Pour certains membres, si cette interprétation prévalait, elle serait trop extensive et injustifiée.
- Le Conseil est d'avis que la référence faite à l'ordonnance du 9 septembre 1993 et notamment l'application des conditions d'accès du secteur des logements sociaux puisse être envisagée mais en prévoyant pour le calcul du loyer un autre système permettant la perception d'un juste loyer pendant et après la période du droit de gestion publique : le régime en vigueur en matière de politique de rénovation urbaine dans le dispositif des contrats de quartier est notamment évoqué à titre d'exemple.
- L'attention est également attirée sur le fait que le régime de bail qui prévaut dans le secteur du logement social est un régime de bail à durée indéterminée.
- De manière générale, le Conseil est d'avis qu'il convient d'être attentif à l'ensemble des impacts de la référence à l'ordonnance du 9 septembre 1993.

Le Conseil est aussi d'avis que le Gouvernement devra être très attentif à toutes les conséquences de l'obligation de relocation pour les opérateurs immobiliers publics.

Le deuxième paragraphe devrait commencer par la mention « Par dérogation au Code civil ... ».

In het eerste lid van § 1 is het waarschijnlijk aangewezen om het werkwoord « stelt ... voor » te vervangen door « kan ... voorstellen ».

In het derde lid van § 1 zou nader bepaald moeten worden wanneer de vermelde termijn van één maand effectief ingaat.

De mening wordt geopperd om een onderscheid tussen de overheidsoperatoren en de private operatoren te maken.

De Adviesraad meent dat het ontwerp ook in het geval zou moeten voorzien waarbij meerdere operatoren belangstelling laten blijken voor het openbaar beheer van eenzelfde goed.

In § 2 moeten de voorwaarden voor de ingebrekestelling nader worden bepaald.

De mening wordt geopperd dat de openbare vastgoedbeheerders rekenschap moeten afleggen van de uitvoering van het openbaar beheersrecht en meer bepaald betreffende de aard en de kwaliteit van de uitgevoerde werken.

Artikel 22

De Adviesraad meent dat de huurprijs ook moet worden opgenomen in de in § 1 bedoelde standaardovereenkomst.

De vergoeding van de vastgoedbeheerder moet ook de beheerskosten omvatten.

Artikel 23

Globaal gezien meent de Adviesraad dat de regeling voor de vaststelling en de omkadering van de verdere evolutie van de huurprijs nog uitgebreider moet omschreven en vastgesteld in de tekst of in de commentaar bij artikel 23 bij voorbeeld.

Anderzijds zou men de effecten van de verwijzing naar de Ordonnantie van 9 september 1993 moeten verduidelijken :

- Betekent dit dat operatoren, zoals bijvoorbeeld het Woningfonds, of privé-eigenaars, na de overname van de huurovereenkomst gebonden zijn door deze verwijzing ? Indien deze interpretatie de goede is, dan is dit voor bepaalde leden te ruim en onverantwoord.
- De Adviesraad is van oordeel dat de verwijzing naar de ordonnantie van 9 september 1993 en meer bepaald de toepassing van de toelatingsvoorwaarden van de sector van de sociale huisvesting overwogen kan worden voor zover men voor de berekening van de huur een ander systeem vooropstelt dat de bepaling van een correcte huur tijdens en na de termijn van het openbaar beheersrecht voorziet : het stelsel dat van toepassing is inzake het stadsvernieuingsbeleid in het kader van de wijkcontracten wordt als voorbeeld vermeld.
- De aandacht wordt eveneens gevestigd op het feit dat in de sociale huursector een huur van onbepaalde duur van toepassing is.
- Globaal is de Adviesraad van oordeel dat men aandacht moet besteden aan het geheel van de impacten van de referentie naar de ordonnantie van 9 september 1993

De Adviesraad is eveneens van oordeel dat de Regering bijzondere aandacht moet besteden aan alle gevolgen van de verplichting tot hervestiging voor de openbare vastgoedbeheerders

§ 2 zou moeten aanvangen met de woorden : « In afwijking van het Burgerlijk Wetboek, ... ».

L'opinion est émise qu'avant d'être initié, le dispositif de gestion publique soit précédé en amont d'une décision judiciaire sur la situation du ou des biens pouvant en faire l'objet.

Il est demandé de prévoir des mesures de publicité quant à la gestion publique d'un logement.

Il est demandé que le Gouvernement soit attentif à la situation suivante qui n'apparaît pas arbitrée ou encadrée par le texte actuellement en projet : suite à la mise en application de l'ordonnance, un bailleur, qui ne peut plus louer son bien, décide de le vendre. Avant la vente effective, un opérateur, habilité à cet effet, décide d'enclencher la procédure de gestion publique du bien : que se passe-t-il dans ce type de situation ?

Le Conseil est d'avis qu'un délai pour la vente devrait être établi avant que le droit de gestion publique puisse sortir ses effets et ce afin de prévenir la situation évoquée ci-avant.

Article 24

L'opinion est émise que les normes d'encadrement des augmentations de loyer prévues à l'expiration du droit de gestion publique ne sont pas justifiées.

Article 25

Pas de remarque.

Article 26

Pas de remarque.

L'opinion est émise que des dispositions transitoires devraient être prévues entre le moment de l'entrée en vigueur du texte et sa réelle mise en application.

Indépendamment des remarques ponctuelles formulées en ce sens et donc de manière générale, le Conseil souhaite que la traduction en néerlandais soit la plus conforme possible au texte français.

Pour le Conseil Consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

M. COLSON
Président

De mening werd geopperd om de uitoefening van het openbaar beheersrecht te laten voorafgaan door een rechtbankvonnis over de situatie van het goed waarop dat betrekking kan hebben.

Er wordt gevraagd om publiciteitsmaatregelen te voorzien betreffende het openbaar beheersrecht van een woning.

Er wordt aan de Regering gevraagd aandacht te hebben voor de volgende situatie die blijkbaar niet beslecht of voorzien is in de huidige ontwerp tekst : als gevolg van de invoering van de ordonnantie beslist een verhuurder die zijn woning niet meer kan verhuren deze te verkopen. Vóór de effectieve verkoop beslist een openbaar vastgoedbeheerder de procedure van openbaar beheersrecht voor het goed te starten : wat gebeurt er in deze situaties ?

De Adviesraad is van oordeel dat een termijn voor de verkoop moet worden vastgesteld vooraleer het openbaar beheersrecht kan ingevoerd worden teneinde de hierboven vermelde situatie te ondervangen.

Artikel 24

De mening wordt geopperd dat de omkaderingsnormen voor de huurprijsstijgingen bij afloop van het openbaar beheersrecht niet gerechtvaardigd zijn.

Artikel 25

Geen opmerkingen.

Artikel 26

Geen opmerkingen.

De mening wordt geopperd dat er overgangmaatregelen moeten worden voorzien tussen het inwerkingtreden van de ordonnantie en de werkelijke toepassing ervan.

Los van de reeds gemaakte opmerkingen in die zin, wenst de Adviesraad, globaal gezien, dat de vertaling naar het Nederlands zo nauwgezet mogelijk met de Franse tekst zou overeenstemmen.

Voor de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

M. COLSON
Voorzitter

Annexe 4**Tableau des loyers pratiqués par les AIS**

(Extrait de l'article 11, 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2002 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales, *Moniteur belge* du 20 juillet 2002)

	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3		Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3
Studio	210	260	310	Studio	210	260	310
Apt 1 ch.	240	300	360	Apt 1 kamer	240	300	360
Apt 2 ch.	280	350	415	Apt 2 kamers	280	350	415
Apt 3 ch.	340	420	505	Apt 3 kamers	340	420	505
Apt 4 ch.	400	500	595	Apt 4 kamers	400	500	595
Apt 5 ch. et + Maison 4 ch. et +	500	620	745	Apt 5 kamers en meer Huis 4 kamers en meer	500	620	745

Colonne 1

Loyer maximum payé en euro par le locataire pour les biens appartenant à l'agence immobilière sociale ou donnés en emphytéose et qui n'ont pas fait l'objet d'opération de rénovation de plus de 7.500 euros pendant les 10 années qui précèdent l'année pendant laquelle le loyer est perçu.

Colonne 2

Loyer maximum en euro payé par le locataire pour les autres biens que ceux visés à la colonne 1.

Colonne 3

Loyer maximum en euro payé au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

Bijlage 4**Tabel van de huurprijzen van de SVK's**

(Uittreksel van artikel 11, 3° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2002 tot wijziging van het besluit van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, *Belgisch Staatsblad* van 20 juli 2002)

	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3		Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3
Studio	210	260	310	Studio	210	260	310
Apt 1 ch.	240	300	360	Apt 1 kamer	240	300	360
Apt 2 ch.	280	350	415	Apt 2 kamers	280	350	415
Apt 3 ch.	340	420	505	Apt 3 kamers	340	420	505
Apt 4 ch.	400	500	595	Apt 4 kamers	400	500	595
Apt 5 ch. et + Maison 4 ch. et +	500	620	745	Apt 5 kamers en meer Huis 4 kamers en meer	500	620	745

Kolom 1

Maximaal door de huurder te betalen huurgeld in euro voor de goederen die toebehoren aan het sociaal verhuurkantoor of die in erfpacht werden gegeven en die niet onderworpen werden aan een renovatie-operatie van meer dan 7.500 € tijdens de 10 jaar die voorafgaan aan het jaar waarin het huurgeld wordt ontvangen.

Kolom 2

Maximaal door de huurder te betalen huurgeld in euro voor de overige goederen die niet in kolom 1 worden bedoeld.

Kolom 3

Maximaal in euro te betalen huurgeld aan de eigenaar of aan de huurder.

