

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

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

15 JUILLET 2003

PROJET D'ORDONNANCE
portant le Code bruxellois du Logement

AMENDEMENTS

après rapport

Voir :

Documents du Conseil :
A-416/1 – 2002/2003 : Projet d'ordonnance.
A-416/2 – 2002/2003 : Rapport.

**BRUSSELSE
HOOFDSTEDELIJKE RAAD**

GEWONE ZITTING 2002-2003

15 JULI 2003

ONTWERP VAN ORDONNANTIE
houdende de Brusselse Huisvestingscode

AMENDEMENTEN

na verslag

Zie :

Stukken van de Raad :
A-416/1 – 2002/2003 : Ontwerp van ordonnantie.
A-416/2 – 2002/2003 : Verslag.

N° 1 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 4

Au § 1^{er}, modifier la première phrase du 1^{er} alinéa comme suit :

« 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 mis en location doivent respecter les exigences suivantes : ».

JUSTIFICATION

Le Code du logement régit les logements qui font l'objet d'une location. Tout le Code est articulé autour du rapport entre le titulaire de droits réels et le locataire. Le législateur semble avoir oublié de le préciser dans ce paragraphe. Par conséquent, il convient de préciser cette notion.

N° 2 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 6

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à supprimer le principe et la procédure du certificat de conformité si les amendements précédents y relatifs ne sont pas modifiés. Compte tenu du fait que la procédure se veut facultative, les dispositions telles que prévues dans le projet de code sont pour un propriétaire de bonne foi excessives car elles peuvent aboutir à la fermeture du logement sans que le Gouvernement n'ait à s'en justifier.

N° 3 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 8bis (nouveau)

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit :

Nr. 1 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 4

In § 1, de eerste zin van het eerste lid als volgt te wijzigen :

« Onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de te huur gestelde woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen : ».

VERANTWOORDING

De Huisvestingscode is van toepassing op de verhuurde woningen. De hele Huisvestingscode is opgebouwd rond de relatie tussen de houder van zakelijke rechten en de huurder. Het lijkt erop dat de wetgever vergeten heeft dit te verduidelijken in deze paragraaf. Bijgevolg dient dit begrip omschreven te worden.

Nr. 2 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 6

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het principe en de procedure van het conformiteitscertificaat te schrappen indien de vorige amendementen die daarop betrekking hebben, niet gewijzigd worden. Gelet op het feit dat de procedure facultatief is, zijn de bepalingen in het ontwerp van de code overdreven voor een eigenaar die te goeder trouw is. Ze kunnen immers leiden tot een sluiting van de woning zonder dat de Regering zulks moet verantwoorden.

Nr. 3 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 8bis (nieuw)

Een (nieuw) artikel 8bis in te voegen, luidend :

« 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 de six experts, nommés par le Gouvernement sur une liste double de candidats présentés par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. Les mandats sont conférés pour six ans et renouvelables pour une fois.

Le Gouvernement arrête l'organisation et les règles de 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

Dans l'ordonnance, les autorités compétentes pour effectuer les enquêtes et délivrer ou refuser de délivrer l'attestation de conformité ou le certificat de conformité sont soit le Service d'inspection qui est créé par le Gouvernement au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, soit le fonctionnaire délégué du Gouvernement. Par contre, le recours s'introduit auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cette fin. Les personnes qui font l'enquête et celles qui se prononcent sur les recours sont donc juges et parties. Ceci constitue une entorse au principe d'impartialité. Il convient de créer une instance indépendante comme le Collège du logement.

N° 4 (à titre principal) de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

*Article 9***Supprimer cet article.**

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à supprimer le principe et la procédure du certificat de conformité si les amendements précédents y relatifs ne sont pas modifiés. Compte tenu du fait que la procédure se veut facultative, les dispositions telles que prévues dans le projet de code sont pour un propriétaire de bonne foi excessives car elles peuvent aboutir à la fermeture du logement sans que le Gouvernement n'ait à s'en justifier.

« Art. 8bis. – Er wordt een college voor de huisvesting opgericht dat de beroepen behandelt die zijn ingesteld tegen de beslissingen van de Gewestelijke Inspectiedienst.

Het college voor de huisvesting bestaat uit zes deskundigen die worden benoemd door de Regering uit twee lijsten van kandidaten voorgedragen door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad. De mandaten worden verleend voor zes jaar en zijn eenmaal hernieuwbaar.

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

In de ordonnantie zijn ofwel de Inspectiedienst, die door de Regering opgericht wordt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ofwel de gemachtigde ambtenaar van de Regering bevoegd om de onderzoeken uit te voeren en het conformiteitsattest of het conformiteitsbewijs af te geven of te weigeren. De beroepen worden daarentegen ingediend bij de Regering of bij de daartoe gemachtigde ambtenaar. De personen die het onderzoek uitvoeren en degenen die zich over de beroepen uitspreken, zijn bijgevolg rechter in eigen zaak. Dit schendt het onpartijdigheidsbeginsel. Er dient een onafhankelijke instantie, zoals het college voor de huisvesting, te worden opgericht.

Nr. 4 (in hoofdorde) van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

*Artikel 9***Dit artikel te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het principe en de procedure van het conformiteitscertificaat te schrappen indien de vorige amendementen die daarop betrekking hebben, niet gewijzigd worden. Gelet op het feit dat de procedure facultatief is, zijn de bepalingen in het ontwerp van de code overdreven voor een eigenaar die te goeder trouw is. Ze kunnen immers leiden tot een sluiting van de woning zonder dat de Regering zulks moet verantwoorden.

N° 5 (à titre subsidiaire) de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 9

Remplacer la dernière phrase du § 3 par ce qui suit :

« A défaut de décision dans les délais visés à l'alinéa précédent, la décision de refus est annulée. ».

JUSTIFICATION

Le projet de code prévoit un recours qu'il rend inopérant dans la mesure où lorsque l'autorité de recours ne se prononce pas dans les délais imposés, la décision de refus est confirmée.

Le Gouvernement se dote d'outils efficaces pour lutter contre l'insalubrité mais il démissionne lorsqu'il s'impose des obligations. Dans un souci de cohérence et de justice, il convient d'inverser la logique et de prévoir que lorsque l'autorité de recours est défaillante, elle ne pénalise pas le demandeur. Par conséquent, la décision de refus est annulée.

Michel LEMAIRE (F)
Benoît CEREXHE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Béatrice FRAITEUR (F)
Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)

N° 6 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Béatrice FRAITEUR (F)

Article 10

Remplacer l'alinéa 3 du § 3 par ce qui suit :

« A défaut de décision dans les délais visés à l'alinéa précédent, la décision de refus est annulée. ».

JUSTIFICATION

Même justification que l'amendement n° 5 à l'article 9.

Michel LEMAIRE (F)
Benoît CEREXHE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Béatrice FRAITEUR (F)

Nr. 5 (in bijkomende orde) van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 9

De laatste zin van § 3 door de volgende bepaling te vervangen :

« Is binnen de in het vorige lid bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering vernietigd. ».

VERANTWOORDING

Het ontwerp van de code voorziet in een beroep maar maakt dat niet werkzaam. Immers, ingeval de overheid waarbij beroep ingesteld wordt geen beslissing neemt binnen de gestelde termijnen, wordt de beslissing tot weigering bevestigd.

De Regering bezorgt zichzelf efficiënte middelen in de strijd tegen de ongezonde woningen, maar laat de armen zakken wanneer zij zichzelf verplichtingen oplegt. Met het oog op coherentie en rechtvaardigheid, moet de handelwijze omgekeerd worden en moet bepaald worden dat ingeval de overheid waarbij beroep ingesteld wordt geen beslissing neemt, de aanvrager daar niet het slachtoffer van wordt. De beslissing tot weigering wordt dan ook vernietigd.

Nr. 6 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Béatrice FRAITEUR (F)

Artikel 10

Het derde lid van § 3 door de volgende bepaling te vervangen :

« Is binnen de in het vorige lid bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering vernietigd. ».

VERANTWOORDING

Zelfde verantwoording als amendement nr. 5 op artikel 9.

N° 7 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), Mme Béatrice FRAITEUR (F), M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 15

Remplacer la dernière phrase de l'alinéa 6 par ce qui suit :

« *A défaut de décision, l'imposition de l'amende administrative est annulée.* ».

JUSTIFICATION

Même justification que l'amendement n° 5 à l'article 9.

Michel LEMAIRE (F)
Benoît CEREXHE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Béatrice FRAITEUR (F)
Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)

N° 8 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Béatrice FRAITEUR (F)

Article 20

Supprimer le quatrième alinéa.

JUSTIFICATION

Il n'appartient pas à un opérateur immobilier public de mettre en œuvre le droit de gestion à l'expiration du délai de mise en demeure sans recourir à une procédure judiciaire.

N° 9 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Béatrice FRAITEUR (F)

Article 21

Remplacer le § 1^{er} par ce qui suit :

« *§ 1^{er}. – Si à l'expiration des délais visés à l'article 20, le logement est toujours inoccupé ou le logement n'a tou-*

Nr. 7 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F), mevr. Béatrice FRAITEUR (F), de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 15

De laatste zin van lid 6 als volgt te vervangen :

« *Is er geen beslissing genomen, dan wordt de administratieve boete ongedaan gemaakt.* ».

VERANTWOORDING

Zelfde verantwoording als amendement nr. 5 op artikel 9.

Nr. 8 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Béatrice FRAITEUR (F)

Artikel 20

Het vierde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het is niet de taak van een openbaar vastgoedbeheerder om het openbaar beheersrecht toe te passen na afloop van de termijn van de ingebrekestelling, zonder gebruik te maken van een gerechtelijke procedure.

Nr. 9 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Béatrice FRAITEUR (F)

Artikel 21

§ 1 te vervangen door de volgende bepaling :

« *§ 1. – Indien de woning na het verstrijken van de termijnen bedoeld in artikel 20 nog steeds niet bewoond is of*

jours pas fait l'objet des travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, l'opérateur immobilier saisit le juge de paix du lieu où est situé le logement, par requête visée aux articles 1034bis à 1034sexies du Code judiciaire, en vue d'en obtenir la gestion provisoire.

Le juge de paix peut désigner un expert chargé de rendre un rapport sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à effectuer.

Le juge de paix attribue la gestion provisoire du logement à l'opérateur immobilier, sauf empêchement légitime. ».

JUSTIFICATION

Le droit de gestion publique constitue une atteinte au droit de propriété en ce qu'il prive le propriétaire du droit de jouissance de son bien. L'intervention du juge de paix constitue une garantie contre la violation du droit de propriété. Par conséquent, le juge de paix veillera à respecter l'équilibre entre le droit de propriété et le droit au logement.

N° 10 de MM. Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) et Mme Béatrice FRAITEUR (F)

Article 21

Au 1^{er} alinéa du § 2, après les mots « remise en état du bien », ajouter les mots : « qui ne peut excéder douze mois ».

JUSTIFICATION

Le manque de précision du délai pour remettre le bien en état peut rallonger le délai indéfiniment et prolonger de manière injustifiée la privation de jouissance du bien. Il convient de fixer ce délai à douze mois pour s'aligner sur le délai imposé au propriétaire visé à l'article 13, § 3, alinéa 4 pour la réalisation des travaux. Cependant, compte tenu des obligations des pouvoirs publics en matière de passation du marché, ce délai est porté de huit à douze mois.

Michel LEMAIRE (F)
Benoît CEREXHE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)
Béatrice FRAITEUR (F)

indien er dan nog steeds geen werken zijn uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de woning voldoet aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting zoals bedoeld in artikel 4, wendt de vastgoedbeheerder zich bij verzoekschrift bedoeld in de artikelen 1034bis tot 1034sexies van het Gerechtelijk Wetboek tot de vrederechter van de plaats waar de woning gelegen is om het voorlopig beheer te verkrijgen.

De vrederechter kan een deskundige aanstellen om verslag uit te brengen over de uit te voeren renovatie- of herinrichtingswerken.

De vrederechter draagt het voorlopig beheer van de woning op aan de vastgoedbeheerder behoudens wettige verhindering. ».

VERANTWOORDING

Het openbaar beheersrecht is een aantasting van het eigendomsrecht. Het ontzegt de eigenaar immers het genotrecht van zijn goed. Het optreden van de vrederechter vormt een waarborg tegen de schending van het eigendomsrecht. Bijgevolg zal de vrederechter erop toezien dat het evenwicht tussen het eigendomsrecht en het recht op wonen wordt geëerbiedigd.

Nr. 10 van de heren Michel LEMAIRE (F), Benoît CEREXHE (F), Denis GRIMBERGHS (F) en mevr. Béatrice FRAITEUR (F)

Artikel 21

In het eerste lid van § 2, na de woorden « de renovatie van het goed » de woorden « die niet meer dan twaalf maanden in beslag mag nemen », toe te voegen.

VERANTWOORDING

De onduidelijkheid over de termijn om het goed te renoveren, kan de termijn eindeloos verlengen en op een niet verantwoorde manier het genot van het goed onmogelijk blijven maken. Deze termijn moet twaalf maanden bedragen, om in overeenstemming te zijn met de termijn opgelegd aan de eigenaar, bedoeld in artikel 13, § 3, vierde lid, voor de uitvoering van de werken. De overheid heeft echter verplichtingen in het kader van de gunning van opdrachten en de termijn moet dan ook van acht op twaalf maanden gebracht worden.

N° 11 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

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

Le présent amendement, comme les amendements suivants relatifs à l'attestation de conformité, 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° 12 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

Article 3

Remplacer la première phrase par la phrase suivante :
« *Chacun a droit à un logement décent, à un prix abordable.* ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est 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

Nr. 11 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

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

Dit amendement, zoals de volgende amendementen betreffende het conformiteitsattest, strekt ertoe 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. 12 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

Artikel 3

De eerste zin door de volgende zin te vervangen :
« *Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning tegen een betaalbare prijs.* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement betreft 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

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° 13 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

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 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 ⁽¹⁾ 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'arrêt du gouvernement légiférant en la matière.

(1) Arrêt du Conseil d'Etat n° 105.215 du 27 mars 2002.

symbolische kracht dat men de gelegenheid moet aangrijpen om dat « vage voorschrift » (cf. het ontwerp) uit te breiden tot het bepalend element van de woningcrisis. 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. 13 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

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 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 ⁽¹⁾ 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 aannemen, 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 bovendien 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.

(1) Arrest van de Raad van State nr. 105.215 van 27 maart 2002.

N° 14 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

Article 5bis (nouveau)

Insérer un article 5bis (nouveau), rédigé comme suit :

« 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

Cet amendement est 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 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.

Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)
Michel LEMAIRE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)

N° 15 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

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° 11).

Nr. 14 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

Artikel 5bis (nieuw)

Een (nieuw) artikel 5bis in te voegen, luidend :

« 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

Dit amendement betreft 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. 15 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 6

Het woord « conformiteitsbewijs » telkens te vervangen door het woord « conformiteitsattest ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie verantwoording van het amendement nr. 11).

N° 16 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 7

Au § 1^{er}, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Cet amendement est 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° 17 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 8

A l'alinéa 1^{er}, remplacer les mots « et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations des contrôle de conformité 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° 11).

N° 18 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

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 ».

Nr. 16 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 7

In § 1, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement betreft 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. 17 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 8

In het eerste lid, de woorden « en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6, de conformiteitsattesten bedoeld 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. 11).

Nr. 18 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

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 ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

N° 19 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

*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

Cet amendement est relatif à l'obligation d'obtenir une attestation pour les petits logements et les logements meublés.

Tenant compte de la problématique spécifique de l'insalubrité dans le secteur 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 secteur 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 2ème 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.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 19 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

*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

Dit amendement betreft de verplichting tot het verkrijgen van een attest voor de kleine woningen en de gemeubileerde woningen.

Rekening houdend met het vraagstuk van de ongezondheid 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 deze bijzonder kwetsbaar marktsector 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 waarachtig 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 immers verplicht voor de kleine en gemeubileerde woningen.

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° 20 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

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° 11).

N° 21 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 12

Au premier alinéa, remplacer les mots « respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité 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° 11).

N° 22 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 12

Ajouter un alinéa 3, rédigé comme suit :

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. 20 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

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. 11).

Nr. 21 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 12

In het eerste lid, de woorden « voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteits-controleattest » **te vervangen door de woorden** « *voor de afgifte van het conformiteitsattest* ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 22 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 12

Een derde lid toe te voegen, luidend :

« *Le Gouvernement peut fixer des catégories de montants maxima qui tiennent compte de ce que l'attestation de conformité est délivrée sur la base des articles 6, 7 ou 14.* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

N° 23 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 13

Au § 1^{er}, supprimer l'alinéa 3.

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

N° 24 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

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;* ».

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

N° 25 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 13

Au § 3, alinéa 4, remplacer dans la dernière phrase, 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. »

« *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. 11).

Nr. 23 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 13

In § 1, het derde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 24 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

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;* ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 25 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 13

In § 3, de laatste zin van het vierde lid te vervangen door « in voorkomend geval, wordt het conformiteitsattest geweigerd of ingetrokken. »

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

N° 26 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

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° 11).

N° 27 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

Article 14

Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

Amendement relatif à l'attestation de conformité (voir justification de l'amendement n° 11).

Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)

N° 28 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

Article 20

Ajouter un alinéa, rédigé comme suit :

« Sans préjudice des garanties offertes par le présent Code au titulaire de droits réels, l'opérateur immobilier

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 26 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 14

Aan het slot van het tweede lid, de woorden « een conformiteitscontrole-attest » te vervangen door de woorden « een nieuw conformiteitsattest ».

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 27 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

Artikel 14

Het laatste lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Amendement betreffende het conformiteitsattest (zie amendement nr. 11).

Nr. 28 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

Artikel 20

Een lid toe te voegen, luidend :

« Onverminderd de waarborgen die deze Huisvestingscode de houder van een zakelijk recht biedt, kan de vast-

peut déléguer l'exercice de la gestion publique à une agence immobilière sociale agréée. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est 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.

Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)
Michel LEMAIRE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)

N° 29 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F) et M. Yaron PESZTAT (F)

*Article 21***Au § 2, ajouter un alinéa, 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. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est 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.

Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)

goedbeheerder het openbaar beheer opdragen aan een erkend sociaal verhuurkantoor. »

VERANTWOORDING

Dit amendement betreft 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. 29 van de heer Alain DAEMS (F), mevrouw Marie-Rose GEUTEN (F) en de heer Yaron PESZTAT (F)

*Artikel 21***Aan § 2 een 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. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe 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.

N° 30 de M. Alain DAEMS (F), Mme Marie-Rose GEUTEN (F), MM. Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) et Denis GRIMBERGHS (F)

Article 23bis (nouveau)

Insérer un article 23bis (nouveau) 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 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 ⁽¹⁾ 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.

Alain DAEMS (F)
Marie-Rose GEUTEN (F)
Yaron PESZTAT (F)
Michel LEMAIRE (F)
Denis GRIMBERGHS (F)

(1) Arrêt du Conseil d'Etat n° 105.215 du 27 mars 2002.

Nr. 30 van de heer Alain DAEMS (F), mevr. Marie-Rose GEUTEN (F), de heren Yaron PESZTAT (F), Michel LEMAIRE (F) en Denis GRIMBERGHS (F)

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 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 ⁽¹⁾ 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 bovendien 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.

(1) Arrest van de Raad van State nr. 105.215 van 27 maart 2002.